

## **Teil B Textliche Festsetzungen – Bebauungsplan Nr. 87**

### **1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB )**

In dem festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

#### **1.2 Grundstücksgrößen ( § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB )**

Die Mindestgrundstücksgröße darf für Einzelhausbebauung 400 qm, für Doppelhausbebauung 300 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten. Abweichungen bis zu 5% aufgrund der Vermessung sind zulässig.

#### **1.3 Höhe baulicher Anlagen ( § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB )**

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von OK. Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück bis zum obersten Punkt des Gebäudes darf nicht mehr als 11,00 m betragen.

#### **1.4 Wohnungsanzahl ( § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB )**

Es ist pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte nur je maximal eine Wohnung zulässig.

#### **1.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen ( § 14 Abs.1 BauNVO )**

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ( § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB )**

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Flächen dürfen nicht überbaut werden und es dürfen keine Baumpflanzungen oder andere tiefwurzelnde Pflanzen auf diesen Flächen angeordnet werden.

### **2.0 Festsetzungen zur Grünordnung ( § 9 Abs.1 Nr.15, 25a, 25b BauGB i.V. § 9 Abs.2 LNatSchG )**

#### **2.1 Erhaltungsgebot ( § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB )**

Festgesetzte Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der mit einem Erhaltungs- bzw. Pflanzgebot belegten Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten. Im Kronenbereich festgesetzter Bäume sind außerhalb von Straßenverkehrsflächen Geländeaufhöhungen, Abgrabungen und Versiegelungen unzulässig.

#### **2.2 Anpflanzgebot ( § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB )**

Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum gemäß Pkt. 2.3 zu pflanzen

### **2.3 Art der Anpflanzungen**

**2.3.1** Für festgesetzte Gehölze sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

**2.3.2** Für festgesetzte Pflanzungen von Bäumen sind 3x verpflanzte Hochstämme mit Ballen mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm (kleinkronige Bäume) bzw. 18 - 20 cm (großkronige Bäume) gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden zu verwenden.

## **2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB )**

### **2.4.1 Befestigungen**

Versiegelungen auf den privaten Grundstücksflächen für Fahr- und Gehwege, Terrassen und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau der Oberflächen und der Tragschichten ( z.B. großfugiges Pflaster, Schotterrasen oder Öko-Pflastersteine o.ä. ) herzustellen, mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,6.

### **2.4.2 Grundwasser**

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.

### **2.4.3 Oberflächenwasser**

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert werden oder an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist mit dem Entwässerungsantrag nachzuweisen. Eine Brauchwassernutzung ist zulässig.

## **Festsetzungen nach Landesrecht ( § 92 LBO i.V. mit § 9 Abs.4 BauGB sowie § 55 LBO )**

## **3.0 Gestalterische Festsetzungen ( § 92 LBO S.-H. )**

### **3.1 Fassaden**

Die Aussenwände sind in Ziegelmauerwerk oder als helle Putzfläche mit einem Remissionswert (RW) von mindestens 30% herzustellen. (Reinweiß RW = 100%; Idealschwarz RW = 0%). Holzverkleidungen sind nur für maximal 30% der Gesamtfassadenfläche zulässig.

### **3.2 Dächer**

**3.2.1** Für Hauptgebäude sind geneigte Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 25° und höchstens 50° zulässig. Bei maximal 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes darf die Dachneigung auch bis zu 60° betragen.

**3.2.2** Bei Nebengebäuden, wie z.B. Garagen, Carports, Gerätehäusern oder Wintergärten darf die Dachneigung 0° bis 50° betragen.

**3.2.3** Die Dacheindeckung ist nur als Pfannen- oder als bepflanztes Gründach sowie bei Wintergärten als Glasdach zulässig.

**3.2.4** Die Farbe der Dachdeckung darf nur in den Farbtönen rot, rotbraun, anthrazit, grau in nicht glänzender Ausführung oder als bepflanztes Gründach sowie bei Wintergärten als Glasdach hergestellt werden. Solaranlagen sind zulässig.

## **4.0 Anzahl der erforderlichen Stellplätze ( § 55 LBO S.-H. )**

Für jede Wohneinheit im Plangebiet sind jeweils 2 Kfz.-Stellplätze auf eigenem Grundstück nachzuweisen und herzustellen.