

TEXT - TEIL B -

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) Bau GB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB

1.1 WA – allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5 und 6) BauNVO - Nutzungsbeschränkungen

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke - unzulässig.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 (3) Nr. 2 – Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr.1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO

2.1 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO und § 19 (4) Satz 3 BauNVO

Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen

2.1.1 In allen Teilgebieten beträgt die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO 120 m². Für Baugrundstücke mit einer südlichen oder westlichen Grundstückserschließung beträgt die höchstzulässige Grundfläche der vorgenannten baulichen Anlagen 150 m².

2.1.2 In den Teilgebieten WA 3 und WA 4 sind die Zufahrten als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (gfl) nicht in die unter Ziffer 2.1.1, Satz 1, festgesetzte Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO einzurechnen.

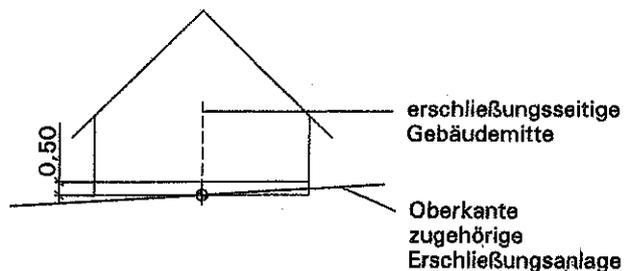
2.2 Höhenlage baulicher Anlagen - § 9 (3) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.

Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschieds zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.

Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschieds zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.

Die Erageschossabstände der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.
Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschieds zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.
Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschieds zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.



2.3 Höhe baulicher Anlagen § 16 (2) Nr.4 sowie § 16 (3) Nr.2

Wandhöhe / Traufhöhe:

In allen Teilgebieten mit einem Vollgeschoss darf die Wand (Trauf)-höhe von maximal 4,00 m, bezogen auf die geplante Höhe des Erdgeschossfußbodens (EG-RFB), nicht überschritten werden.

Als Wandhöhe / Traufhöhe gilt nach § 6 LBO das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossrohfußboden (Rohdecke) = unterer Bezugspunkt und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut = oberer Bezugspunkt. Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen in einer maximalen Flächengröße von maximal 300 m² zulässig.

Firsthöhe / Gesamthöhe:

Innerhalb der Teilgebiete mit einem Vollgeschoss darf die Gesamthöhe bis maximal 10,00 m bezogen auf die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens (EG-RFB) nicht überschritten werden. Als Firsthöhe / Gesamthöhe gilt nach § 6 LBO das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohdecke) = unterer Bezugspunkt und der Oberkante Dachhaut am First oder am höchsten Punkt eines Pultes = oberer Bezugspunkt.

Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden - § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In allen Teilgebieten sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung - §§1a (3) Satz 3 und § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 4.1 Gemäß §1a (2) BauGB wird die außerhalb des Plangeltungsbereichs auf der Sammelausgleichsfläche (Gemarkung Mehlby, Flur 5, Flurstück 76/1, Größe 23.103 m²) zur Verfügung stehende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Flächengröße von 7.000 m² als Ausgleichsfläche den allgemeinen Wohngebieten (WA) und den Verkehrsflächen als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahme für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet.

- 4.2 Zum Schutz, zum Erhalt und zur Entwicklung des am westlichen

und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut = oberer Bezugspunkt. Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen in einer maximalen Flächengröße von maximal 300 m² zulässig.

Firsthöhe / Gesamthöhe:

Innerhalb der Teilgebiete mit einem Vollgeschoss darf die Gesamthöhe bis maximal 10,00 m bezogen auf die Höhe des Erdgeschossröhfußbodens (EG-RFB) nicht überschritten werden. Als Firsthöhe / Gesamthöhe gilt nach § 6 LBO das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohdecke) = unterer Bezugspunkt und der Oberkante Dachhaut am First oder am höchsten Punkt eines Pultes = oberer Bezugspunkt.

Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden - § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In allen Teilgebieten sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung - §§1a (3) Satz 3 und § 9 (1) Nr. 20 BauGB

4.1 Gemäß §1a (2) BauGB wird die außerhalb des Plangeltungsbereichs auf der Sammelausgleichsfläche (Gemarkung Mehlfy, Flur 5, Flurstück 76/1, Größe 23.103 m²) zur Verfügung stehende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Flächengröße von 7.000 m² als Ausgleichsfläche den allgemeinen Wohngebieten (WA) und den Verkehrsflächen als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahme für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet.

4.2 Zum Schutz, zum Erhalt und zur Entwicklung des am westlichen Plangeltungsbereich angrenzenden Knicks ist auf den privaten Grundstücken ein 1,5 m breiter Saumstreifen, bezogen auf den Wallfuß, von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten und gegenüber den angrenzenden wohnbaulichen Nutzungen (Garten- und Freiflächen) zu schützen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Immissionsschutz - § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Verkehrslärm von der K 123 werden für das Gebäude im äußersten Südwesten des Plangeltungsbereiches folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Für die Lage der Außenwohnbereiche (Terrassen und / oder Balkone) kommt die Fläche westlich des Gebäudes nicht in Betracht.
- Schlaf- und Kinderzimmer sind zur Nord-, Ost- und Südseite hin zu orientieren (Grundrissgestaltung)
- Für die Westseite des Gebäudes wird passiver Schallschutz festgesetzt. Zu erfüllen sind die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III gemäß DIN 4109, entsprechend einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß für die Außenbauteile
von erf. $R'_{w,res} = 35$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
von erf. $R'_{w,res} = 30$ dB für Büroräume und ähnliches
- Erhalten Schlaf- und Kinderzimmer Fenster in der westlichen Gebäudefront, so sind diese mit schalldämmten Lüftungen zu versehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämmmaß der Gesamtkonstruktion (Wand / Dach, Fenster, Lüftungen) muss den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III genügen.
- Im Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO S-H

1. Begrünung der Grundstücke

Auf den privaten Hausgrundstücken ist pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einer Pflanzgröße von mindestens 14 - 16 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen. Bei Pflanzung von Obstbäumen dürfen abweichend von den zuvor genannten Qualitäten auch Gehölze der Pflanzgröße mindestens 10 - 12 cm Stammumfang als 3 x verpflanzte Hochstämme gepflanzt werden.

2. Befestigte Flächen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Wege in Wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für die Oberflächengestaltung dieser Flächen sind kleinteilige Materialien mit großem Fugenanteil im Sandbett verlegt zu verwenden.

3. Einfriedungen

Grundsatz: Die Höhe der Einfriedungen ist dem Verlauf des Geländes anzupassen.

3.1 Zulässig sind:

3.1.1 Holzzäune und Hecken aus Laub tragenden, auch immergrünen Gehölzen - jedoch keine Nadelgehölze - bis 1,20 m Höhe bezogen auf Fahrbahnoberkante,

3.1.2 Maschendrahtzäune und Zäune aus Metall, diese jedoch straßenseitig nur in Verbindung mit Hecken gem. Pkt. 3.1.1, sowie

3.1.3 Metall-Einfriedungen bis 0,60 m Höhe und

- keine Nadelgehölze - bis 1,20 m Höhe bezogen auf Fahrbahnoberkante,
3.1.2 Maschendrahtzäune und Zäune aus Metall, diese jedoch straßenseitig nur
in Verbindung mit Hecken gem. Pkt. 3.1.1, sowie
- 3.1.3 Massive Einfriedungen bis 0,60 m Höhe und
- 3.1.4 Steinwälle, diese jedoch nur als Steinwall, festverfugte Ausführungen sind unzulässig.
- 3.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (private Wohnwegerschließung) sind Hecken gem. 3.1.1, bis maximal 1,20 m Höhe, und offene Holzlattenzäune bis maximal 1,20 m Höhe - jeweils bezogen auf die Fahrbahnoberkante - zulässig.
- 3.3 In den Einmündungsbereichen der Stichstraßen (als "Tempo-30-Zone" oder als private Wohnwegerschließung) in die Haupterschließungsstraße sind bauliche Anlagen, Hecken gem. 3.1.1 und Holzlattenzäune in einer Länge von 3,50 m zu jeder Seite nur bis maximal 70 cm Höhe, bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante, zulässig.
- 3.4 Alle in Aussicht genommenen privaten Baugrundstücke, die mit ihrer seitlichen und/oder rückwärtigen Grundstücksgrenze direkt an die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ bzw. an die Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (RRB) angrenzen, werden mit einem Zaun oder einer Hecke gem. 3.1.1 von 1,20 m Höhe bezogen auf die Geländeoberkante der angrenzenden Flächen eingefriedigt. Öffnungen mit Durchgängen jeglicher Art in diesen Einfriedungen sind unzulässig.

4. Nebenanlagen

- 4.1 Bei Zusammenfassung von zwei oder mehrerer baulicher Anlagen zur Unterbringung der privaten Kraftfahrzeuge ist die Gesamtanlage durch Kletter- und Schlingpflanzen oder durch heimische Gehölze an mindestens zwei Seiten der Stellplatzanlage einzugrünen und dauerhaft zu erhalten.

5. Dachgeschosse

In allen Teilgebieten ist die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss unzulässig.

6. Dächer

- 6.1 In allen Teilgebieten sind für die Hauptgebäude Dachneigungen von mindestens 25° zulässig. Untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes und Nebenanlagen, die im baulichen oder im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, können hiervon abweichende Dachneigungen aufweisen.
- 6.2 In allen Teilgebieten sind Stellplätze mit Schutzdach (Carports), Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Flachdächern und mit flachgeneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 30°, sofern sie nicht nach Ziffer II, 6.1 zu beurteilen sind, zulässig.
- 6.3 Häuser mit Gründach sind in allen Teilgebieten zulässig. Bei der Errichtung eines Gründaches sind ausnahmsweise auch Dachneigungen von 10° bis 25° für das damit verbundene Gebäude oder Gebäudeteil zulässig. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen können auch hiervon abweichende Dachneigungen vorgesehen werden.
- 6.4 In allen Teilgebieten sind die Dächer der Hauptgebäude in schwarzer, brauner, roter oder rotbrauner Dacheindeckung zu erstellen. Für die untergeordneten Bauteile und Nebenanlagen, die im baulichen oder im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, können hiervon abweichende Farbgebungen und Dachmaterialien gewählt werden. Reflektierende Materialien wie Lasuren - hierzu zählen nicht Sonnenkollektoren oder ähnliche regenerative Anlagenformen - sind in allen Teilgebieten unzulässig.

7. Außenfassade

In allen Teilgebieten sind Blockbohlenhäuser aus Rundstämmen nicht zulässig.

- 3.4 Alle in Aussicht genommenen privaten Baugrundstücke, die mit ihrer seitlichen und/oder rückwärtigen Grundstücksgrenze direkt an die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ bzw. an die Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (RRB) angrenzen, werden mit einem Zaun oder einer Hecke gem. 3.1.1 von 1,20 m Höhe bezogen auf die Geländeoberkante der angrenzenden Flächen eingefriedigt. Öffnungen mit Durchgängen jeglicher Art in diesen Einfriedungen sind unzulässig.

4. Nebenanlagen

- 4.1 Bei Zusammenfassung von zwei oder mehrerer baulicher Anlagen zur Unterbringung der privaten Kraftfahrzeuge ist die Gesamtanlage durch Kletter- und Schlingpflanzen oder durch heimische Gehölze an mindestens zwei Seiten der Stellplatzanlage einzugrünen und dauerhaft zu erhalten.

5. Dachgeschosse

In allen Teilgebieten ist die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss unzulässig.

6. Dächer

- 6.1 In allen Teilgebieten sind für die Hauptgebäude Dachneigungen von mindestens 25° zulässig. Untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes und Nebenanlagen, die im baulichen oder im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, können hiervon abweichende Dachneigungen aufweisen.
- 6.2 In allen Teilgebieten sind Stellplätze mit Schutzdach (Carports), Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Flachdächern und mit flachgeneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 30°, sofern sie nicht nach Ziffer II, 6.1 zu beurteilen sind, zulässig.
- 6.3 Häuser mit Gründach sind in allen Teilgebieten zulässig. Bei der Errichtung eines Gründaches sind ausnahmsweise auch Dachneigungen von 10° bis 25° für das damit verbundene Gebäude oder Gebäudeteil zulässig. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen können auch hiervon abweichende Dachneigungen vorgesehen werden.
- 6.4 In allen Teilgebieten sind die Dächer der Hauptgebäude in schwarzer, brauner, roter oder rotbrauner Dacheindeckung zu erstellen. Für die untergeordneten Bauteile und Nebenanlagen, die im baulichen oder im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, können hiervon abweichende Farbgebungen und Dachmaterialien gewählt werden. Reflektierende Materialien wie Lasuren - hierzu zählen nicht Sonnenkollektoren oder ähnliche regenerative Anlagenformen - sind in allen Teilgebieten unzulässig.

7. Außenfassade

In allen Teilgebieten sind Blockbohlenhäuser aus Rundstämmen nicht zulässig.

8. Antennenanlagen

Antennenanlagen auf den Dächern, an Gebäudeteilen und auf dem Grundstücksboden sind unzulässig. Hierzu zählen nicht die Parabolantennenanlagen bis zu einer Größe der Reflektorschalen von 1,20 m Durchmesser und Fernsehantennenanlagen auf den Dächern bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m, bezogen auf die Firsthöhe.