

GEMEINDE OSTROHE BEBAUUNGSPLAN NR. 8 „KRINGELKRUG“

Teil B: Text zum Entwurf

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017,
zuletzt geändert am 03.07.2023

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die im Plan festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe darf für technische Anlagen auf den Dächern, wie z.B. Lüftungsanlagen und Schornsteine, um bis zu 1,0 m auf einem Flächenanteil von maximal 2 % je Gebäude überschritten werden.

2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Höhenbezugsebene für die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen ist der nächstgelegene festgesetzte Höhenbezugspunkt heranzuziehen. Zur Ermittlung der jeweils maßgeblichen Bezugshöhe sind in der Planzeichnung entsprechende Höhenbezugspunkte

festgesetzt; Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Im Plangebiet dürfen Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden.

3 Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen / Erzeugung erneuerbarer Energie

3.1 Verbot fossiler Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.

4 Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Schutz vor Verkehrslärm

1. Zum Schutz vor Verkehrslärm nach §9 (1) 24 BauGB ist innerhalb der in der Planzeichnung mit „LW“ gekennzeichneten Flächen ein aktiver Schallschutz in Form eines Lärmschutzwalls mit einer Höhe von 4,5 m etwa Länge von etwa 51 m, bezogen auf die Wallkrone, vom Straßenverlauf der L150 in Richtung Süden an der Nordostseite des Bebauungsplanes vorzusehen. Der Lärmschutzwall ist spätestens mit dem Bezug der ersten Gebäude fertigzustellen. Der Wall ist an die Krone des bereits im Bebauungsplan Nr.3 festgesetzten Lärmschutzwalls lückenlos anzubinden.
2. Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume im Plangebiet sind an den Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) entsprechend dem Lärmpegelbereich bzw. dem maßgeblichen Außenlärmpegel vorzusehen. Die Ausweisung des Lärmpegelbereiches LPB III gilt dabei nur für Räume oberhalb einer Erdgeschosslage. Die entsprechenden Nachweise zur Einhaltung des Schalldämm-Maßes für den Lärmpegelbereich III gemäß der DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) im Zuge der Bauvorlagenerstellung zu führen.
3. Im WA 1 sind Räume, die zum Schlafen genutzt werden, nur in Erdgeschosslage zulässig. Ausnahmsweise können diese auch in einer 1. Obergeschosslage zugelassen werden, sofern diese an der dem Straßenverlauf der L150 abgewandten Gebäudeseite angeordnet sind.
4. Innerhalb des planzeichnerisch festgesetzten Nachtlärbereiches sind zum Schlafen genutzte Räume, die keine Fenster an der südlichen Gebäudefassade besitzen, mit einer schalldämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung vorzusehen, um eine ausreichende Frischluftzufuhr für gesunden Nachtschlaf zu ermöglichen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel resultieren.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 LNatSchG)

5 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Knickschutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Knickschutzstreifen sind als Wiesenfläche anzulegen und extensiv durch 2-maliges Mähen im Jahr zu pflegen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 1. Juli erfolgen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Innerhalb der Knickschutzstreifen ist die Errichtung jeglicher baulichen Anlagen und sonstigen Versiegelungen sowie Geländeaufhöhungen und -abtragungen unzulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

6 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall ist mit Gehölzen zu bepflanzen, 1 Pflanze pro 1,50 m² in versetzten Reihen. Die Pflanzung hat zu 25 % aus 2 x verpflanzten Heistern der Handelsgröße 150-175 cm mit Ballen und 75 % 2 x verpflanzten Sträuchern der Handelsgröße 60-100 cm zu bestehen. Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus padus - Frühe Traubenkirsche
Prunus spinosa - Schlehdorn
Ribes rubrum - Rote Johannisbeere
Rosa canina - Hunds-Rose u.a.
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Es sind 4 Quercus robur - Stieleiche als Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit einem Stammumfang von 14-16 cm auf der Wallkrone in die Pflanzung zu integrieren.

7 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eingegangene Bäume sind an gleicher Stelle durch standortgerechte, heimische Laubbäume der gleichen Pflanzenart als Hochstamm, dreimal verpflanzt (3 x v.), mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu ersetzen.

8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.1 Anpflanzen von Bäumen innerhalb von Knicks

Innerhalb des Knicks entlang der östlichen Grenze sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten Stieleichen (*Quercus robur*) als Hochstamm, dreimal verpflanzt (3 x v.), mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm anzupflanzen.

8.2 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je 400 m² angefangener Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Solitärbaum oder Obstbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzt (3 x v.), 14-16 cm Stammumfang) zu pflanzen und arttypisch dauerhaft zu unterhalten.

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

9.1 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Für die Befestigung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Auf den Privatgrundstücken sind Wege, Zufahrten und Stellplätze mit offenem Pflaster herzustellen.

9.2 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder Steinbeete (>2 m²) sind unzulässig. Die Verwendung von Gartenfolien ist generell unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

9.3 Dachbegrünung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind alle Flachdächer (mit einer Dachneigung von bis zu 5°) von Haupt- und Nebengebäuden zu mindestens zwei Drittel der Dachflächen mit einer Dachbegrünung zu versehen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Die Kombination mit Photovoltaikanlagen ist zulässig.

9.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bauzeitenregelungen:

Die Baufeldräumung auf der Ackerfläche ist nur im Zeitraum vom 16. August bis zum 28. Februar des Folgejahres zulässig.

Gehölzfällungen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres erfolgen.

Vermeidung von Lichtemissionen:

Zur Minimierung von Lichtemissionen (Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Tierwelt) sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-Lampen mit einer Wellenlänge von über 540 nm und einer Farbtemperatur von maximal 2700 K. Es sind Lampen mit vollständig geschlossener Bauweise zu verwenden, die keinen Einflug von Insekten ermöglichen. Die Abstrahlung von Licht nach oben und in Richtung der Knicks sind durch die Verwendung von Lichtleitblechen vollständig zu unterbinden. Lichtpunkthöhen > 6 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig. Nicht zwingend erforderliche Lichteinträge in die Knickenschutzstreifen und Knicks sind zu vermeiden.

Ersatzquartiere:

Als Ersatz für den Entfall von Bäumen mit Sommerquartier- oder Winterquartiereignung sind Fledermauskästen bereits drei bis vier Wochen vor Entfernung der Bäume in der Nähe des zu entfernenden Baumes an einer für Fledermäuse geeigneten Stelle angebracht werden (z. B. Anbringung an nahegelegenen Bäumen) unter biologischer Baubegleitung anzubringen. Der Verlust von Sommerquartieren/ Wochenstuben (Entfernung von Bäumen mit Stammdurchmesser >30 cm) ist im Verhältnis von 1:5 mit Fledermauskästen auszugleichen. Der Verlust von Winterquartieren (Entfernung von Bäumen mit Stammdurchmesser >50 cm) muss im Verhältnis 1:3 ausgeglichen werden.

Neben jedem Fledermauskasten muss ein Brutvogelkasten angebracht werden.

Alternativ können die betroffenen Bäume vor der geplanten Fällung durch eine Umweltbaubegleitung vor Beginn des Eingriffs auf das Vorhandensein von Quartieren durch eine Untersuchung geprüft werden. Werden keine Quartiere nachgewiesen, müssen für den untersuchten Baum keine Ersatzquartiere angebracht werden.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

10 Dächer

Es sind nur Dachziegel, Cedralplatten oder Dachsteine in den Farbgebungen Rot, Rotbraun oder Anthrazit sowie Gründächer und Anlagen zur Energiegewinnung zulässig.

11 Fassaden

Zulässig sind im gesamten Plangebiet bei Hauptgebäuden nur Klinker-, Putz-, Cedral- und Holzfassaden.

IV. HINWEISE

12 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 Abs. 1 Satz 1 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 85 Absatz 1 bis 3 LBO erlassenen Verordnung oder einer nach § 86 Absatz 1 und 2 LBO erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Verordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

13 Denkmalschutz (§ 15 DSchG)

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.