

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

I.1 Vorhaben (§ 12 Abs. 3 a BauGB) und Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es sind gem. § 12 Abs. 3 a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Schnitt) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogener Baubauungsplans.

Auf der Vorhabenfläche sind Wohngebäude zulässig, die auf die Belange der umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe im Sinne des § 5 BauNVO Rücksicht zu nehmen haben (durch landwirtschaftliche Immissionen eingeschränktes Wohnen) sowie deren Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze. Zudem sind Räume für freie Berufe zulässig.

I.2. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf der Vorhabenfläche sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

I.3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 31 Abs. 1 BauGB, 16 Abs. 6 BauNVO)

Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück und dem höchsten Punkt des Firstes, gemessen in Straßen- und Gebäudemitte.

I.4 Stellplätze, Carports und Garagen, Nebenanlagen

(§ 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 Abs. 1 BauGB)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Fläche, in der bauliche Anlagen unzulässig sind. Dies gilt nicht für Einfriedungen.

I.5 Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; § 84 LBO)

Ebenerdige Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Der Abflussbeiwert von 0,6 darf nicht überschritten werden. Zulässig sind beispielsweise: Pflasterungen mit mindestens 2 cm breiten Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengitterbeläge.

II. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

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

II.1.1 Artenschutz

Zum Schutz von Fledermäusen und nachtaktiver Insekten sowie zur Energieeinsparung ist die Außenbeleuchtung insektenfreundlich auszuführen. Dies beinhaltet staubdichte, nach unten ausgerichtete und zu den Grün/Außenflächen hin abgeschirmte Leuchten, so dass eine direkte Lichteinwirkung vermieden wird.

Hinweis:

Als insektenfreundlich gelten z.B. „warmweiße“ LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 K oder weniger (maximal 3000 K) oder Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST, NAV oder HPS). Eine weitere Alternative stellen Natriumdampfniederdrucklampen (LS-, NA- oder SOX) dar. Aufgrund ihres monochromatischen Lichtes mit einer Wellenlänge von etwa 590 nm ohne Blau- und UV-Anteil sind sie für Insekten kaum sichtbar und außerdem in der Lage, Dunst und Nebel gut zu durchdringen. Darüber hinaus sind sie sehr effizient.

II.2 Fläche oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB (9 Abs. 1 a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dem Plangeltungsbereich (Vorhabenfläche) werden zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs die Ausgleichsflächen 1 und 2 gem. der Nebenzeichnung (nachfolgend) zugeordnet.

II.2.1 Beschreibung der Maßnahme für Ausgleichsfläche 1

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche 1 - ist auf ganzer Länge zwischen dem Knick im Norden und dem straßenbegleitenden Graben im Süden unter Einhaltung einer Durchfahrt von maximal 5 m Breite eine 2-reihige ebenerdige Laubgehölzhecke in einem 5 m breiten Pflanzstreifen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Hecke sind Pflanzen aus der folgenden Pflanzliste zu wählen.

Feldahorn (*Acer campestre*), Stieleiche (*Quercus robur*), Gemeine Traubenkirsche (*Prunus padus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Die Pflanzung hat in gemischter Anordnung (eine Art als jeweils Fünfer-Gruppe) zu etwa gleichen Anteilen, in der Pflanzqualität von verpflanzten Sträuchern, die mindestens 60 – 100 cm hoch und 4- bis 5-triebzig sind, zu erfolgen. Überhälter sind in der Qualität als Heister 150 bis 200 cm zu pflanzen.

Die Heckenpflanzung ist während der Gehölzanwuchszeit von mind. 5 Jahren mit einem Wildverbisschutzzaun einzuzäunen.

III.2.2 Beschreibung der Maßnahme für die Ausgleichsfläche 2

Zum Ausgleich der planungsrechtlich ermöglichten naturschutzrechtlichen Eingriffe, die nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches kompensiert werden können, wird eine Teilfläche von 595 m², gemessen ab dem Knickwallfuß an der zur Maßnahmenfläche gewandten Seite auf dem Flurstück 45, Flur 5, Gemarkung Osterhorn in der Gemeinde Osterhorn zugeordnet:

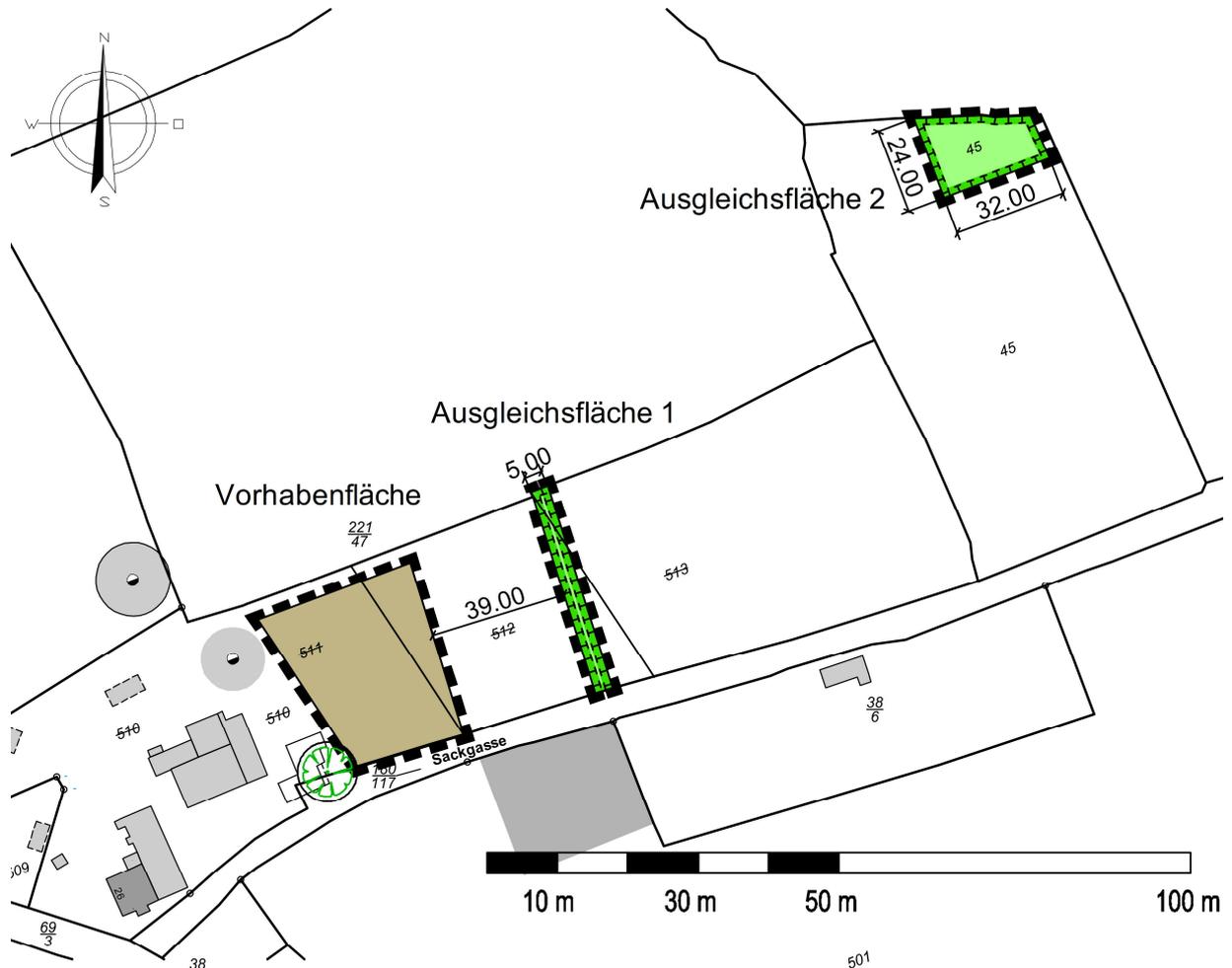
Auf der Fläche sind an den südwestlichen und südlichen Rändern 2 Laubgehölzgruppen auf je mind. 100 m² bestehend aus je mind. 50 Stück Gehölzen in Gruppen von je 5 Stück im Abstand von 1 m zwischen den einzelnen Gehölzen so zu pflanzen, dass die Fläche gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche abgeschirmt wird. Auf die *Abbildung 10 - Lagekennzeichnung der geplanten Kompensationsmaßnahme 2* in der Begründung wird verwiesen.

Es sind Pflanzen aus der folgenden Pflanzliste zu wählen.

Feldahorn (*Acer campestre*), Gemeine Traubenkirsche, (*Prunus padus*), Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Hainbuche (*Carpinus betulus*). Die Pflanzungen sind mit einer mind. 10 cm starken Strohauflage zu mulchen.

Die sonstige Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Auf der Sukzessionsfläche sind zusätzlich 3 Bäume der Art Hainbuche (*Carpinus betulus*) in der Größe Stammumfang mind. 14-16 cm zu pflanzen mit Stützpfehlen im Anwuchszeitraum.

Die Gehölzpflanzungen sind während der Gehölzanwuchszeit von mind. 5 Jahren mit einem Wildverbisschutzzaun einzuzäunen, bei Einhaltung eines Abstands von 2 m zum bestehenden Knick. Anschließend ist der Zaundraht zu entfernen, die Zaunpfähle sind zur Flächenkennzeichnung zu erhalten und bei Abgang zu erneuern.



Teil A - Planzeichnung der Ausgleichsflächen (M 1:2000)

III. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)

III.1 Unversiegelter Grundstücksanteil (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, § 84 LBO)

Der nicht überbaute bzw. versiegelte Grundstücksanteil der Vorhabenfläche, mind. 40 %, ist als Vegetationsschicht anzulegen und zu begrünen (beispielsweise mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen, heimischen Gehölzen, Rasen etc.).

III.2 Vorgärten

Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind nur für die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze und Zuwege zulässig. Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Materialien, wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig.

Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der Straße "Sackgasse" und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten, vorderen Hauptgebäudevorderseite.

IV. Hinweise

IV.1 Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01. Oktober und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Sofern diese Schonfrist nicht eingehalten werden kann, ist in einem Zeitraum von maximal 5 Tagen vor Baubeginn der vom Bauvorhaben betroffene Bereich auf ggf. Vogel- und Fledermausvorkommen zu prüfen und es sind je nach festgestelltem Vorkommen ggf. spezielle Maßnahmen zu ergreifen.

IV.2 Mögliche Emissionen

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Mit Gerüchen durch Tierhaltung ist zu rechnen. Im Bereich des Vorhabengebietes kann die belästigungsrelevante Kenngröße der Geruchsimmisionsrichtlinie – GIRL - von 0,15 bis zu einem Wert von 0,18 überschritten werden. Diese möglichen Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Tierhaltung sind als ortsüblich hinzunehmen und stellen keine erhebliche Belästigung dar.

Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen Lärm und Staub können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Aufgestellt: Rellingen, 31.08.2021

dn **stadtplanung**
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Danne & Nachtmann
Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen
Telefon: (04101) 852 15 72 . Fax: (04101) 852 15 73
buero@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de