

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

I.1. Ausschluss von Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 6 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

I.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

I.2.1

Die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) darf maximal 50 cm (gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück in Grundstücks- und Straßenmitte) betragen.

I.2.2

Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) und dem höchsten Punkt des Firstes.

I.3. Ausnahme vom Maß der baul. Nutzung

(§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Terrassen um max. 25 m² überschritten werden.

I.4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

I.5. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt in allen Wohngebieten 500 m² (inkl. Privater Grünflächen). Für Doppelhäuser beträgt die Mindestgrundstücksgröße 250 m² je Doppelhaushälfte.

I.6. Garagen, Carports und Stellplätze und Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

I.6.1

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch mit Ausnahme von Einfriedungen nicht auf den Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Von öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 3.0 m eingehalten werden.

I.6.2

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf im Teilgebiet WA 2 durch Stellplätze, Garagen, Carports und deren Zufahrten sowie durch Hofflächen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

I.7 Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den Flächen mit Einschränkungen für die Bebauung (Sichtdreiecke) dürfen bauliche Anlagen und Anpflanzungen eine Höhe von 0,70 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten.

I.8 Boden- und Gewässerschutz

Auf den Baugrundstücken sind nicht überdachte PKW- Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen aus luft- und wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Der Abflussbeiwert solcher Flächen darf max. 0,6 betragen. Zulässig sind beispielsweise: Pflasterungen mit mindestens 2 cm breiten Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengitterbeläge.

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

II.1 Einfriedungen zu den Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; § 84 LBO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind als Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche mind. 1,0 m hohe lebende Laubgehölzhecken (gemessen ab Fahrbahnoberkante) auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen mit Ausnahme der Zufahrten, Zuwegungen und Strecken mit Ver- und Entsorgungsleitungen anzulegen, die dauerhaft zu erhalten sind. Grundstücksseitig sind hinter den Hecken Draht- oder Metallgitterzäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen. Ebenfalls zulässig sind max. 1,0 m hohe Friesenwälle oder eine dichte Berankung der Zäune mit mindestens 1 Kletter- oder Schlingpflanzen / lfm auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen.

Im Bereich der Sichtdreiecke von öff. Verkehrsflächen sowie von Ein- und Ausfahrten darf von dieser Festsetzung abgewichen werden.

Artenvorschläge:

Weißdorn (Crataegus monogyna)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Feldahorn (Acer Campestre)

Rotbuche (Fagus sylvatica)

Stieleiche (Quercus robur)

Liguster (Ligustrum vulgare)

Artenvorschläge Schling- und/oder Kletterpflanzen:

Efeu (*Hedera helix*)
Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* 'Veitchii')
Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)

**II.2 Anpflanzfestsetzungen von Bäumen auf privaten Grundstücken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 500 m² Grundstücksgröße mindestens ein klein-kroniger Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm) zu pflanzen. Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen.

Artenvorschläge:

bodenständige Hochstamm-Obstsorten.
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Ahorn (*Acer* in Arten)
Rotdorn und Weißdorn (*Crataegus* in Arten)
Schwed. Mehlbeere (*Sorbus x intermedia*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

II.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

II.3.1

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem Erhalt der landschaftsbestimmenden Baumreihen.

II.3.2

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen im Plangebiet und die Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28/29.02. ausgeführt werden. Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

II.3.3

Als Außenleuchten sind im Plangebiet nach oben abgeschirmte, staubdichte Leuchtkörper mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln, nach aktuellem Stand der Technik zu verwenden, z.B. in Form von Natrium-Niederdruck, Natrium-Hochdruck oder LED-Lampen.

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

III.1 Dächer und Fassaden

III.1.1

Für die Dächer und Fassaden angrenzender Gebäude (Doppelhäuser) sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.

III.1.2

Anlagen zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht sind allgemein zulässig; Unzumutbare Belästigungen der Nachbarn durch Spiegelungen/Blendung sind zu vermeiden.

III.2 Abgrabungen, Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 LBO)

Sofern Höhenangleichungen erforderlich werden, sind die Geländeübergänge der Privatgrundstücke zu den Nachbargrundstücken bzw. zu den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen ohne Niveauversprung in Form einer Abböschung herzustellen.

III.3 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 öffentlichen Verkehrsfläche und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten, vorderen Baugrenze.

IV. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

IV.1 Wasserschutzgebiet (§ 4 Abs. 1 LWG)

Das Plangebiet liegt in dem Wasserschutzgebiet „Barmstedt“ mit der Einstufung Schutzzone III A.

Die Baumaterialien für den Unterbau von Verkehrsflächen und Stellplätzen haben sich nach den Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung zu richten. Die Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien ist verboten. Dies gilt im Übrigen auch für den Bau von Wällen und dergleichen.

IV.2 Schutz von Bäumen (an der Großen Gärtnerstraße)

Im in Teil A - Planzeichnung gekennzeichneten Wurzelschutzbereich (= Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m) der Großbäume sind bauliche Anlagen, Abgrabungen und Aufschüttungen, Leitungsverlegungen nur unter Berücksichtigung der DIN 18920 zulässig.

Bei der Durchführung der Bautätigkeiten sind für Bäume die Eingriffsminimierenden Vorgaben der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", der RAS-LP4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" und der ZTV-Baumpflege (2006) „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.) einzuhalten und umzusetzen.

IV.3 Anfallender Bodenaushub

Der anfallende Bodenaushub soll im Plangebiet verbleiben und in geeigneter Weise wiederverwendet werden. Nicht wieder verbauter Erdaushub ist an anderer Stelle wiederzuverwenden oder nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen.

Aufgestellt: Rellingen, 29.09.2020



Kellerstr. 49 . 25462 Rellingen
Tel.: (04101) 852 15 72
Fax: (04101) 852 15 73
E-Mail: buero@dn-stadtplanung.de
Internet: www.dn-stadtplanung.de