

Bebauungsplan Nr. 10, 3. Änderung

für den Abschnitt D/E "Steinstraße / Osterhorner Weg" östlich des Gewerbegebietes "Steinstraße", nördlich der Steinstraße und nordöstlich des Osterhorner Weges

in der Gemeinde Brande-Hörnerkirchen

Teil B: Textliche Festsetzungen (Stand Vorentwurf, 01.11.2021)

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Im Plangebiet sind folgende Höhen als Höchstmaß einzuhalten:

Zahl der Vollgeschosse	Sockelhöhe	Traufhöhe	Firshöhe
I	0,4 m	4,5 m	8,5 m
II	0,4 m	6,0 m	8,5 m

Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss und der Geländehöhe, die Traufhöhe bezeichnet das Maß zwischen der Geländehöhe und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Außenkante der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika und die Firshöhe bezeichnet das Maß zwischen der Geländehöhe und der obersten Außenkante der Dachhaut (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

- 1.2 Giebelständige Gebäude, die entlang der zum Erhalt festgesetzten Knickstrukturen mit einer Firshöhe von mehr als 7,50 m errichtet werden, sind gegenüber der jeweiligen Baugrenzen zurückzunehmen. Der Abstand zwischen dem Gebäude und dem Knickwallfuß hat mindestens der Firshöhe zu entsprechen.
- 1.3 Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen wird die Oberkante der Fahrbahnmitte in der das Baugrundstück erschließenden Straße (Planstraße A oder B / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) als maßgebende Geländehöhe festgesetzt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Innerhalb des Mischgebietes sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus und eine (1) Wohnung pro Doppelhausscheibe zulässig.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- 3.1 Nebenanlagen, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).

4. Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 4 LWG)

- 4.1 Das auf den versiegelten Grundstücksflächen und den Dachflächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser, sowie das Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen sind dem Regenrückhalteraum zuzuführen und von dort gedrosselt in die Vorflut zu leiten.

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

- 5.1 Die mit (1) gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit Landschaftsrasen anzusäen und von einer Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern freizuhalten. In diesen Knickschutzstreifen

ist die Anlage von offenen Gräben bzw. Mulden mit einer Tiefe von max. 50 cm zur Oberflächenentwässerung zulässig, die durch flache Böschungen naturnah zu gestalten sind. Weitere Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze sind hier unzulässig.

- 5.2 Die mit (2) gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als offener Straßenentwässerungsgraben dauerhaft zu erhalten.
- 5.3 Die mit (3) gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gemäß der Begründung als extensive Wiesenfläche herzustellen und durch ein- bis zweimalige Mahd im Zeitraum 15.08. - 15.10. mit Abräumen des Mahdgutes zu unterhalten. Düngung, Pflanzenschutz und Drainage sind nicht zulässig. In dieser Fläche ist die Herstellung eines Regenrückhalteraumes zulässig, dieser ist naturnah mit wechselnden Böschungsneigungen 1:2 bis 1:10 auszubilden.
- Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist die Entwicklung der Maßnahmenfläche mit Ausgestaltung des naturnahen Regenwasserrückhalteraumes vor Inanspruchnahme der südlich der Planstraße A gelegenen Baugrundstücke umzusetzen.
- 5.4 Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind im Verkehrsraum nur insekten- und fledermausfreundliche vollabgeschirmte Beleuchtungskörper mit Lichtstrahlung ausschließlich nach unten zulässig. Als Leuchtmittel sind LED-Lampen mit einem Spektralbereich zwischen ca. 570 und 630 nm und einer Lichtfarbtemperatur von 2.500 bis max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Eine Beleuchtung von Knickstrukturen im Bereich der Baugrundstücke ist zu vermeiden.

6. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

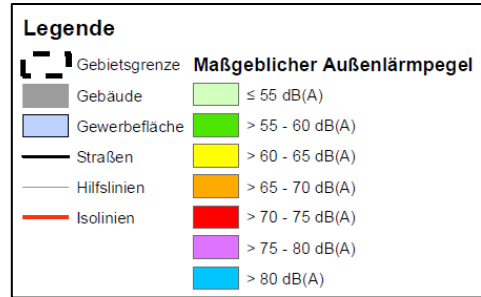
- 6.1 In den mit (1) gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt ein Leitungsrecht zugunsten der Oberlieger für die Ableitung des Oberflächenwassers. Die entsprechenden Gräben bzw. Mulden sind so zu pflegen, dass der Ablauf des anfallenden Oberflächenwassers von allen Grundstücken jederzeit gewährleistet ist.
- 6.2 In den zeichnerisch festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gilt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger für die Erschließung der angrenzenden Grundstücke.

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

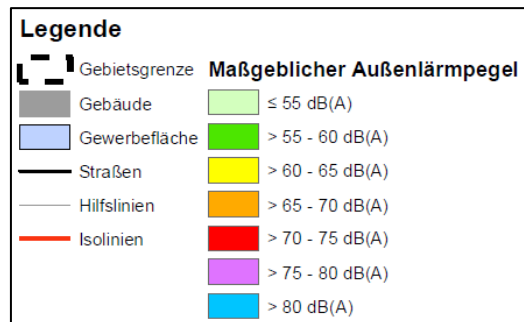
Verkehrslärm

- 7.1 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109-1: 2018-01 zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen.

Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 für schutzbedürftige Räume und für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.



Maßgebliche Außenlärmpegel DIN 4109:2018 für Nicht-Schlafräume dB(A), Immissionshöhe 4m, Anlage 3a schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Brande-Hörnerkirchen B 10, LÄRMKONTOR GmbH, 24.01.2022



Maßgebliche Außenlärmpegel DIN 4109:2018 für zum Schlafen geeignete Räume dB(A), Immissionshöhe 4m, Anlage 3b schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Brande-Hörnerkirchen B 10, LÄRMKONTOR GmbH, 24.01.2022

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} \text{ (Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01)}$$

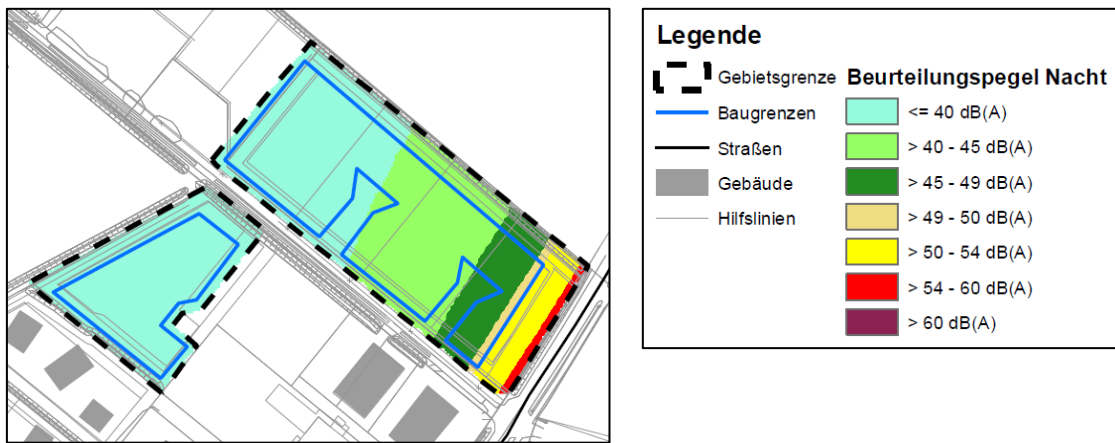
Dabei ist

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5

- 7.2 In den gekennzeichneten Bereichen mit Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlafzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.



Schallimmissionsplan Straßenverkehr Nacht 22-06 Uhr
dB(A), Immissionshöhe 4m, Anlage 2b schalltechnische
Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes
Brande-Hörnerkirchen B 10, LÄRMKONTOR GmbH,
24.01.2022

- 7.3 Von den Festsetzungen 7.1 und 7.2 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, z.B. durch Grundrissorientierung von Schlafräumen.

Bodenbelastung

- 7.4 Zur Minimierung der Anreicherung von Schadstoffen im Oberflächenwasser sind Zink, Kupfer und Blei als Materialien für die Dacheindeckung nur zulässig, wenn das Oberflächenwasser auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen von diesen Schwermetallen gereinigt wird.

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- 8.1 Die im Plangeltungsbereich als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und bei Abgang umgehend zu ersetzen. Als Ersatz ist jeweils ein Baum der gleichen Art in der Qualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm zu pflanzen.
- 8.2 Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze im Kronentraufbereich zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie der in das Plangebiet hineinragenden Baumkronen sind nur im Bereich der Planstraße A sowie für die Anlage von offenen Gräben bzw. Mulden mit einer Tiefe von max. 50 cm zur Oberflächenentwässerung in den mit Ziffer (1) und

(2) gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zulässig.

- 8.3 Die neu anzupflanzenden Knicks sind mit einem 1 m hohen, im Fuß 3,0 m breiten und in der Krone 1 m breiten Erdwall anzulegen und mit standortheimischen Arten des Schlehen-Hasel-Knicks zu bepflanzen.

9. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften wurde ein Ausgleich von 87 m Knickneuanlage und 186 m² Fläche ermittelt. Knickausgleich kann über die festgesetzten Knickneuanlagen innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Der flächige Ausgleich erfolgt über den Erwerb von Ökopunkten im Ökokonto „Brande-Hörnerkirchen Nr. 1“ des Sielverbandes Kremper Au.

10. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Dachneigungen und -materialien

- 10.1 Im Plangeltungsbereich sind bei zweigeschossigen Wohngebäuden Dachneigungen von 20° - 35° und bei eingeschossigen Wohngebäuden Dachneigungen von 35° - 50° zulässig, für Gewerbehallen sind Dachneigungen von 15° - 50° zulässig. Im gesamten Geltungsbereich sind für Garagen und Nebenanlagen auch Flachdächer zulässig. Ausnahmsweise sind auf 20 % der zulässigen Grundfläche Gebäudeteile mit anderen Dachneigungen zulässig (z.B. Wintergärten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Solaranlagen).
- 10.2 Im gesamten Geltungsbereich sind Dacheindeckungen in roten, rotbraunen, braunen, dunkelblauen oder schwarzen Farbtönen zu gestalten. Die Fassaden sind mit einer weißen bis gelben, roten oder rotbraunen Außenhaut auszuführen. Unbehandeltes Holz als Fassadenmaterial ist ebenfalls zulässig.

Werbeanlagen

- 10.3 Zur Landesstraße L114 wirkende Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig und nur, soweit die Anlagen auf die eigene Leistung hinweisen. Je Betriebsgrundstück ist nur eine Werbeanlage zulässig, und zwar bis zu einer Größe von 2,0 m². Sie darf nur flach auf der Außenwand der Gebäude in waagerechter Ausführung errichtet werden. Beleuchtete Werbeanlagen sind in mattweißem Licht und blendfrei auszuführen.

Schottergärten

- 10.4 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Die Anlage von Steingärten aus Steinen, Kies, Schotter, Split oder ähnlichem Material ist unzulässig.

Hinweise:

- Der überplante Teilbereich des **Bebauungsplans Nr. 5** tritt mit Wirksamwerden des Bebauungsplans Nr. 10, 3. Änderung außer Kraft.
- Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind die **Abstandsflächenregelungen** der Landesbauordnung (LBO) zu beachten.
- Die notwendige Anzahl der **Stellplätze / Garagen** ist gemäß § 50 der Landesbauordnung (LBO) auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen.
- **Natur- und Klimaschutz**
 - Zur Vermeidung des Tötungsverbot für Brutvögel ist die Entfernungen von Gehölzen und die Baufeldfreimachung in der Brachfläche nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht zwischen Anfang März und Ende September, durchzuführen. Bei Beginn vor der Brutzeit bis in die Brutzeit wirkt die Baumaßnahme vergrämd, d.h. bei permanentem Baubetrieb sind keine Brutvögel zu erwarten. Bei späterer Flächenbebauung ist dies nicht sicher. Vor Beginn der

Arbeiten innerhalb der Brutzeit muss daher durch fachkundige Baubegleitung ein Negativnachweis für Brutvorkommen (insbesondere Bodenbrüter) am Vorhabenort erbracht werden.

- Bei Baumaßnahmen im Kronenbereich der Bäume ist die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Sie wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.
Baumaßnahmen im Kronentraufbereich zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m vorhandener Bäume sind durch einen Baumsachverständigen zu begleiten.
- Die nachrichtlich übernommenen und neu zu pflanzenden Knickstrukturen stehen als Biotop einschließlich Erdwall zzgl. eines jeweils 0,5 m breiten Saumstreifens und vorhandenen Bäumen und Sträuchern unter Naturschutz, sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für den Ersatz sind standortgerechte Wildsträucher und Heister der Schlehen-Hasel-Knicks zu verwenden. Der Knickbewuchs kann mit Ausnahme der Überhälter alle 10-15 Jahre eine Handbreit über dem Boden auf den Stock gesetzt werden.