



PLANZEICHNERKLÄRUNG

	Bagrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	Bagrenzen ausschließlich für ebenerdige Terrassen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG; §§ 1-11 BauNVO)	
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG; §§ 16, 18-22 BauNVO)	
GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß, zum Beispiel 0,4 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
GRZ Überschreitung bis max. 0,6	Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Grundflächenmaß (§ 19 Abs. 4 BauNVO bis maximal, zum Beispiel 0,6 (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
II	zulässige Zahl der Vollgeschosse, zum Beispiel 2 Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
TH 34,30m üNNH	Traufhöhe der baulichen Anlage als Höchstmaß, zum Beispiel 34,30 m über Normalhöhennull (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO; § 18 Abs. 1 BauNVO)
FH 37,80m üNNH	Firsthöhe der baulichen Anlage als Höchstmaß, zum Beispiel 37,80 m über Normalhöhennull (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO; § 18 Abs. 1 BauNVO)
OK 40,00m üNNH	Oberkante der baulichen Anlage als Höchstmaß, zum Beispiel 40,00 m über Normalhöhennull (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO; § 18 Abs. 1 BauNVO)
o/a	offene Bauweise / abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 26 BauBG)

	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Bezeichnungen „1“ bis „7“ gemäß textlicher Festsetzungen
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gemäß textlicher Festsetzung
	Anpflanzung von Einzelbäumen
	Erhalt von Einzelbäumen

Vorkennungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG)

	Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz; Lärmpegelbereich III (LBP III) gemäß textlicher Festsetzungen
	WD 5°-10° Dachform Walmdach; Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, zum Beispiel 5° bis 10° (§ 84 LBO)
	MD 40°-50° Dachform Mansarddach mit Flachdachanteilen; Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, zum Beispiel 40° bis 50° (§ 84 LBO)
	FD Dachform Flachdach (§ 84 LBO)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauBG)

	Anbauverbotszone zur Kreisstraße i.S.d. StWVG
--	-----------------------------------------------

Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

	Bestehende Flurstücksgrenze und Flurstücksbezeichnung
	10/51
	Baum, vorhanden / Baum, künftig fortfallend
	Gebäude und bauliche Anlagen, vorhanden / Gebäude, künftig fortfallend
	Bestehende Geländehöhe bezogen auf NHN, z. B. 30,18 m
	30,18
	geplante Zufahrten, Wege und Stellplätze (nur zur Information)
	freizuhaltendes Sichtfeld

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 gemäß § 4 BauNVO sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten oder Nebenanlagen wie Wege und andere versiegelte Flächen nur bis zu einer Grundflächenzahl der in der Planzeichnung festgesetzten „GRZ-Überschreitung bis max.“ überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten oder Nebenanlagen wie Wege und andere versiegelte Flächen nur bis zu einer Grundflächenzahl der in der Planzeichnung festgesetzten „GRZ-Überschreitung bis max.“ überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2 Die höchstzulässige Gebäudehöhe regeln die Festsetzungen in der Planzeichnung in Meter über Normalhöhennull.

Bezugspunkte für die Gebäudehöhen sind

- als „Traufhöhe“ (TH) der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche,
- als „Firsthöhe“ (FH) der höchste Punkt eines geneigten Daches und
- als „Oberkante“ (OK) der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Wandaußenfläche mit der Oberkante, d.h. Dachhaut bzw. Attika bzw. Oberkante Aufbauten, eines Gebäudes mit Flachdach.

Die festgesetzten Maße gelten inklusive aller Dachaufbauten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG; § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO; § 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG)

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 mit abweichender Bauweise „a“ sind Gebäude über 90 m Länge zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG; § 12 Abs. 4 BauNVO)

4. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG)

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze und ihre Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Die Ausweisung als Carports oder Garagen ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG; § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Besucher-Stellplätze auf dem Baugrundstück nach dem Schlüssel für 3 Wohneinheiten 1 Besucher-Stellplatz nachzuweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG; § 12 Abs. 2 BauNVO)

4.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Stellplätze und ihre Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Die Ausweisung als Carports oder Garagen ist nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze/Garagen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG; § 12 Abs. 6 BauNVO)

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG)

5.1 Für die in der Planzeichnung mit „GL 1“ bezeichnete Fläche wird

- ein Gehrecht zugunsten der Anlieger des angrenzenden Grundstücks des Allgemeinen Wohngebietes WA 2,
- ein Fahrrecht zugunsten von Feuerwehr-, Not- und Rettungsfahrzeugen und
- ein Leitungsrecht zugunsten der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen für das angrenzende Grundstück des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG)

5.2 Für die in der Planzeichnung mit „GL 2“ bezeichnete Fläche wird

- ein Gehrecht zugunsten der Anlieger des angrenzenden Grundstücks des Allgemeinen Wohngebietes WA 2,
- ein Fahrrecht zugunsten von Feuerwehr-, Not- und Rettungsfahrzeugen und
- ein Leitungsrecht zugunsten der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen für das angrenzende Grundstück des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG)

5.3 Die Dächer von Carports oder Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG)

5.4 Die Flächen zum Anpflanzen „3“ bis „7“ sind als Obstbaumreihen bzw. Obstbaumreihen anzulegen und zu entwickeln. In den Flächen zum Anpflanzen

- „3“ sind mindestens 3 Obstgehölze,
- „4“ sind mindestens 7 Obstgehölze,
- „5“ sind mindestens 4 Obstgehölze,
- „6“ sind mindestens 8 Obstgehölze und
- „7“ sind mindestens 9 Obstgehölze der Qualität

- hochstammige Bäume, mindestens 16-18 m Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe oder

- Stammhöhe/Heizer, 3 x verpflanzt, mindestens 150 - 175 cm breit gemäß Gehölzliste 2 zu pflanzen.

Die restlichen Flächen sind mit Sträuchern der Qualität 2 zu verpflanzen, 60/100 cm hoch, in einer Pflanzdichte von 4 Stück je m² gemäß Gehölzliste 2 zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG)

5.5 Die Flächen zum Anpflanzen „1“ und „2“ sind als Landschaftshecke aus Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu entwickeln. In den Flächen zum Anpflanzen

- „1“ sind mindestens 5 Solitärgehölze,
- „2“ sind mindestens 8 Solitärgehölze

vorhandene Sträucher gemäß Gehölzliste 2 sind in die Anpflanzung zu integrieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG)

5.6 Die Flächen zum Anpflanzen „3“ bis „7“ sind als Obstbaumreihen bzw. Obstbaumreihen anzulegen und zu entwickeln. In den Flächen zum Anpflanzen

- „3“ sind mindestens 3 Obstgehölze,
- „4“ sind mindestens 7 Obstgehölze,
- „5“ sind mindestens 4 Obstgehölze,
- „6“ sind mindestens 8 Obstgehölze und
- „7“ sind mindestens 9 Obstgehölze der Qualität

- Pflanzabstand 10 - 15 m gemäß Gehölzliste 2 zu pflanzen.

Die Flächen unter den Obstbaum-Anpflanzungen „3“ bis „7“ sind als arten- und blütenreiche Wiesenflächen anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG)

5.7 Für die mit Erhaltungseigenschaft festgesetzten Bäume sind bei deren Abgang Ersatzpflanzen im Verhältnis 1:1 und in der Qualität höchststammiger Laubbäume, 16-18 cm Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe, vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauBG)

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)

6.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme 1 Fledermäuse der Gebäude

6.2 Für Außenbeleuchtung in den Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind nur Leuchtmittel mit insektenfreundlichem Licht zulässig. Abstrahlung in die Randbereiche mit Gehölzbestand ist zu vermeiden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)

6.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme 3 Fledermäuse der Gebäude

6.4 Untere Beachtung der Text Nr. 6.1 und 6.2

6.5 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 1 Fledermäuse der Gebäude

6.6 Es sind Ersatzquartiere in Form von 10 Höhlenkästen und 5 selbstreinigenden Fledermaus-Flachkästen fachgerecht im zeitlichen Zusammenhang mit dem Abriss der Gebäude im direkten räumlichen Umfeld an nahe gelegenen Bäumen herzustellen. Es können mehrere Ersatzquartiere an einem Standort angebracht werden. Neben Fledermaus-Höhlenquartieren ist je Standort ein Höhlenkasten für Brutvögel (Melsenkasten) anzubringen, um zu verhindern, dass Vögel die Fledermauskästen besetzen.

Es ist sicherzustellen, dass die Kästen einmal im Jahr gewartet werden (Prüfung auf Schadhafigkeit, ggf. Ersatz des Kastens, Reinigung, Freischneiden des Anflugraums).

Für Festhaltung neuer Gebäude im Geltungsbereich können die Ersatzquartiere fachgerecht umgehängt, d.h. an den neuen Gebäuden angebracht bzw. in die Fassaden eingebaut werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)

6.7 Es sind Ersatzquartiere in Form von 10 Höhlenkästen für Höhlenbrutvogel, davon 7 Stück für Kleinmeisen und 3 Stück für z.B. Gartenrotschwanz, fachgerecht im zeitlichen Zusammenhang mit der Fällung von Bäumen im direkten räumlichen Umfeld an nahe gelegenen älteren Bäumen herzustellen. Meistens sind aus artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 für Fledermäuse (Text Nr. 6.5 und 6.6) können angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)

6.8 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 4 Brutvögel der Gehölze

6.9 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 5 Brutvögel der Staudenfluren, Brombeeren

6.10 Die Flächen unter den Obstbaum-Anpflanzungen „3“ bis „7“ auf einer Gesamtfläche von 2.035 m² sind als arten- und blütenreiche Wiesenflächen herzustellen und als Ersatz-oberfläche für Brutvögel der Staudenfluren zu entwickeln. Die Wiesen sind extensiv zu pflegen und dürfen zum Schutz von Brutvögeln nicht vor Ende Juli gemäht werden. Die Bepflanzungen sind gemäß Text 7.3 und 7.4 auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 26 BauBG)

7.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist je angefangene 500 m² Baugrundstückfläche ein Solitärgehölz in Form eines hochstammigen Laubbäumchen mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die planzeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen, Baumanpflanzungen gemäß der Text Nr. 7.2 und 7.3 sowie die planzeichnerisch im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zum Erhalt festgesetzten Bäume können auf die Pflanzvorgabe angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG)

7.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist zur Begründung und Gliederung der Stellplätze je angefangene 4 Stellplätze ein hochstammiges, mindestens mittelwüchsiges Laubbäumchen mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe gemäß Gehölzliste 1 zu pflanzen.

Die planzeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen können auf die Pflanzvorgabe angerechnet werden.

Die Baumanpflanzungen innerhalb bzw. am Rand befestigter Flächen ist eine Pflanzgröße mit mindestens 12 m² durchwurzelbarem Raum mit einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,0 m mit geeigneter Substrat herzustellen, welches bei Verdichtung zum Erreichen der Tragfähigkeit anforderung an den Baugrund der vorgesehenen Verkehrsfläche einen ausreichenden Wasser- und Luftaushalt für den Baum gewährleistet. Je Baum sind offene Ausbaumens von mindestens 6 m² Fläche herzustellen. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, Trafostationen etc. sind innerhalb der Bäume nicht zulässig.

Die Baumanpflanzungen innerhalb bzw. am Rand befestigter Flächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren und Anfahren mit Kfz zu sichern (Rammstutz). Die Anpflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG)

7.3 Die Flächen zum Anpflanzen „1“ und „2“ sind als Landschaftshecke aus Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu entwickeln. In den Flächen zum Anpflanzen

- „1“ sind mindestens 5 Solitärgehölze,
- „2“ sind mindestens 8 Solitärgehölze

vorhandene Sträucher gemäß Gehölzliste 2 sind in die Anpflanzung zu integrieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG)

7.4 Die Flächen zum Anpflanzen „3“ bis „7“ sind als Obstbaumreihen bzw. Obstbaumreihen anzulegen und zu entwickeln. In den Flächen zum Anpflanzen

- „3“ sind mindestens 3 Obstgehölze,
- „4“ sind mindestens 7 Obstgehölze,
- „5“ sind mindestens 4 Obstgehölze,
- „6“ sind mindestens 8 Obstgehölze und
- „7“ sind mindestens 9 Obstgehölze der Qualität

- Pflanzabstand 10 - 15 m gemäß Gehölzliste 2 zu pflanzen.

Die Flächen unter den Obstbaum-Anpflanzungen „3“ bis „7“ sind als arten- und blütenreiche Wiesenflächen anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG)

7.5 Die Dächer von Carports oder Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG)

7.6 Für die mit Erhaltungseigenschaft festgesetzten Bäume sind bei deren Abgang Ersatzpflanzen im Verhältnis 1:1 und in der Qualität höchststammiger Laubbäume, 16-18 cm Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe, vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauBG)

7. Innerhalb der Flächen mit Bindung für die Bepflanzung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen so zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen, dass eine Landschaftshecke aus Bäumen und Sträuchern gesichert wird. Bei Ersatzpflanzungen für Bäume und Sträucher sind Qualitätsanforderungen gemäß Text Nr. 7.3 sowie standortgerechte und heimische Gehölzarten gemäß der Gehölzlisten 2 und 3 zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauBG)

8. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind bei der Stellplatzbepflanzung gemäß Text Nr. 7.2 folgende Baumarten der Gehölzliste 2 zu verwenden.

Gehölzarten

Gehölzliste 1: Bäume

Acer campestre - Feld-Ahorn	Quercus robur - Stiel-Eiche
Acer platanoides - Spitz-Ahorn	Sorbus aucuparia - Gemeine Eberesche
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn	Tilia cordata - Winter-Linde
Betula pendula - Hänge-Birke	Ulmus glabra - Berg-Ulme
Carpinus betulus - Hainbuche	Ulmus minor - Feld-Ulme
Prunus avium - Vogel-Kirsche	
Prunus padus - Gewöhnliche Traubekirsche	
Quercus petraea - Trauben-Eiche	

Gehölzliste 2: Bäume

Acer campestre - Feld-Ahorn	Quercus robur - Stiel-Eiche
Acer platanoides - Spitz-Ahorn	Salix alba - Silber-Weide
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn	Salix caprea - Sal-Weide
Betula pendula - Hänge-Birke	Sorbus aucuparia - Gemeine Eberesche
Carpinus betulus - Hainbuche	Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
Fagus sylvatica - Rot-Buche	Tilia cordata - Winter-Linde
Prunus avium - Vogel-Kirsche	Ulmus glabra - Berg-Ulme
Prunus padus - Gewöhnliche Traubekirsche	Ulmus minor - Feld-Ulme
Quercus petraea - Trauben-Eiche	

Gehölzliste 3: Sträucher

Acer campestre - Feld-Ahorn	Rosa rubiginosa - Wein-, Apfel-, Zaun-Rose
Carpinus betulus - Hainbuche	Rubus caesius - Kratzbeere
Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel	Rubus fruticosus - Brombeere
Corylus avellana - Gemeine Hasel	Rubus idaeus - Himbeere
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn	Salix aurita - Oh-Weide
Crataegus spec. - Weißdorn	Salix caprea - Sal-Weide
Euonymus europaeus - Europ. Pfaffenhütchen	Salix cinerea - Grau-Weide
Fraxinus alnus - Faulbaum	Salix pentandra - Lorbeer-Weide
Hedera helix - Efeu	Salix purpurea - Purpur-Weide
Ilex aquifolium - Stechpalme	Salix repens - Kriech-Weide
Ligustrum vulgare - Liguster	Salix triandra - Mandel-Weide
Lonicera periclymenum - Waldgelbblatt	Salix viminalis - Korb-Weide
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche	Sorbus aucuparia - Gemeine Eberesche
Prunus padus - Gewöhnliche Traubekirsche	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Prunus spinosa - Schlehe	Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Rosa canina - Hunds-Rose	

7.10 Bei den Anpflanzungen von Obstbaumreihen bzw. Obstbaumreihen gemäß Text Nr. 7.4 sind folgende alte, robuste Obstsorten gemäß Gehölzliste 3 empfehlenswert:

Gehölzliste 3: Apfelarten

Alkmene	Landsberger Renette	Schöner von Boskoop
Angler Besenfelder	Prinz Albrecht v. Preußen	Wintergoldparäne
Dr. Seeligs Orangepepping	Roter Boskoop	Holsteiner Cox
Freiherr von Berlepsch	Römischer Kicker	Zagerbüki
Gelbe Schlawiger Renette	Gebe Hausdorfer	Schöner aus Holstein
Dithmarscher Paradiesapfel	Friesenapfel	Holländischer Prinz
Finkenwender Paradiesapfel	Bökenapfel	Signe Tülsich
Daniger Kantapfel	Gabel Label	Graham Jubiläumapfel
altdeutscher Pränzenapfel	Feuerroter Taubenapfel	Weißer Winteraubenapfel
Roter Taubenapfel	Nathusius Taubenapfel	Gelber Richard
Jessenapfel	Gravensteiner	Dümlener Herbstrosenapfel
Filipska Apfel	Blanker Apfel	

Gehölzliste 3: Birnenarten

Bürgermeisterbirne	Graf Molkebirne	Julibirne
Conference	Verreinsdechant	Peters Birne

Gehölzliste 3: Zwetschen, Pflaumen und Beerenknochen

Wangenheim Frühzweitsche	The Karz	Athans Renekloide
Hauszweitsche	Kirschfräule	Kricke
Ziparte	Gelbrote Kretze	Gelbe Kretze
Wurzlechte Altländer Hauszweitsche		

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG)

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG)

Die benannte DIN-Vorschrift kann in der Gemeindeverwaltung zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

Schutz vor Verkehrslärm

8.1 Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrslärm (Straßen) müssen an den in der Planzeichnung gekennzeichneten straßennahen Fassadenbereichen mit Lärmpegelbereich III bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude die Außenbauteile von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen so ausgeführt werden, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schallimm-Maß (R_{eq,w}) gemäß des ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereiches III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB) nach DIN 4109:2016-07, Tabelle 7, Schallschutz im Hochbau erfüllen.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den geltenden Vorschriften nachzuweisen. Das verwendete Nachweiseverfahren muss mindestens den grundlegenden Schutzanspruch nach DIN 4109:1989-11 gewährleisten.

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises (Prognose oder Messung) ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG)

Schallgedämmte Lüftungen

8.2 Bei Neue-, Umlim- und Ausbauten schutzbedürftiger Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten straßennahen Fassadenbereichen mit Lärmpegelbereich III zum Schutz der Nachruhe gemäß VDI-Richtlinie 2719 Schlaf- und Ruheräume, an dessen ein Außenseite Lüftungssysteme von 50 dB(A) nachts überschritten wird, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schallimm-Maß (R_{eq,w}) gemäß des ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereiches III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB) nach DIN 4109:2016-07, Tabelle 7, Schallschutz im Hochbau erfüllt werden.

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises (Prognose oder Messung) ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauBG und § 84 LBO)

9. Gestalterische Festsetzungen

9.1 In den Baugebieten sind die jeweils im Plan festgelegten Dachformen als Hauptdachformen zulässig. Es bedeuten:

- MD - Mansarddach mit Flachdachanteilen,
- WD - Walmdächer, FD - Flachdächer.

Hendendächer wie Vordächer und Giebel dürfen auch in anderen Dachformen ausgeführt werden.

STRASSENQUERSCHNITTE

M 1 : 200 (Darstellung ohne Normcharakter)

HINWEISE

Regenwasserabsetzung

Regenwasserabsetzung im Baugenehmigungsverfahren zu beantragende Baumaßnahmen sind abschließend durch die Anpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 7.1 bis 7.3 des Bebauungsplans auszugleichen. Es sind keine zusätzlichen Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung aufzugeben.

Für erforderliche Baumaßnahmen auf anderen Flächen, z.B. öffentlichen Verkehrsgrünflächen, gelten die Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen und die textliche Festsetzung Nr. 7.6. Anpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 7.1 bis 7.3 können hierfür nicht als Ersatzpflanzungen angerechnet werden.

Grundwasserhaltung

Grundwasserhaltungen sind einen Monat vor Beginn der Arbeiten bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises anzuzeigen.

Einmündungsbereich Planstraße A in die Kreisstraße 41

Die bauliche Gestaltung des unmittelbaren Einmündungsbereiches der Planstraße A in die Kreisstraße 41 ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niedersiedlung Lübeck abzustimmen.

Hierzu sind dem LBV-SH, Niedersiedlung Lübeck entsprechende Detailplanunterlagen, bestehend aus Lageplan i.M. 1 : 250, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, Pegelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben und ein Markierungs- und Beschilderungsplan des Knotenpunktes vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Sichtfelder

Die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Sichtfelder müssen für wartepflichtige Kraftfahrzeuge und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sich behindernden Bewuchs freigehalten werden.

Anlagen an Bundeswasserstraßen

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WStG) in der üblichen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwehungen mit Schiffsfahrtszeiten Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsfahrt durch Bindensrichtungen, Spiegelungen oder andere Irreführungen behindern. Die Sichtfelderführung in Verbindung mit Schiffsfahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollten fernwer Leuchte, gelbe, blaue noch mit Natriumdruck-Niederdrucklampen direkt Leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Hinweise für die Artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 (Fledermäuse)

Die Standorte für die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 sind vor den Eingriffen zu konkretisieren und zu sichern. Die Umsetzung der Maßnahmen ist vor dem Abriss der Gebäude bzw. der Fällung der potenziellen Höhlenbäume im direkten räumlichen Umfeld herzustellen. Nach Herstellung sind die Standorte der artenschutzrechtlichen UNB vorzulegen.

Die Herstellung ist fachgerecht durchzuführen (Beachtung der erforderlichen Höhen, Ausrichtung, Schutz vor Prädatoren).

Es ist sicherzustellen, dass die Kästen einmal im Jahr fachgerecht gewartet werden (Prüfung auf Schadhafigkeit, ggf. Ersatz des Kastens, Reinigung der Höhlenkästen). Die Durchführung der Wartung ist der zuständigen UNB vorzulegen.

Eine Reduzierung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 ist möglich, wenn durch eine Fledermauskartierung (geeigneter Zeitraum: Juni / Juli) die tatsächliche Nutzung festgelegt wird. Dadurch kann eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ggf. festgelegt, möglicherweise sogar ausgeschlossen werden, so dass sich dadurch eine Reduzierung des erforderlichen Ausgleichs gegenüber der Potenzialanalyse ergeben kann. Die Kartierung ist der zuständigen UNB vorzulegen und die Reduzierung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 mit der zuständigen UNB abzustimmen.

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3834).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZ 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO SCHL.-H.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVBl. SCHL.-H., S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVBl. SCHL.-H., S. 369).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3454).

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVBl. SCHL.-H., S. 201), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVBl. SCHL.-H., S. 162).

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVBl. SCHL.-H., S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.03.2017 (GVBl. SCHL.-H., S. 140).

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 17.03.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" am 20.07.2016 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauBG wurde vom 28.07.2016 bis 11.08.2016 durchgeführt.
- Die Stadtvertretung hat am 29.09.2016 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.10.2016 bis einschließlich 14.11.2016 während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauBG öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05.10.2016 durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauBG durch Schreiben vom 05.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.12.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat am 07.12.2017 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.01.2018 bis einschließlich 02.02.2018 während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauBG erneut öffentlich ausliegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 22.12.2017 durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauBG auszuliegenden Unterlagen wurden unter „www.heiligenhafende.de“ ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauBG durch Schreiben vom 14.12.2017 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 22.03.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Heiligenhafen, den 22.03.2018

(Müller) - Bürgermeister -

12. Der katastermäßige Bestand am 09.04.2018 sowie alle geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschneigt.

Oldenburg LH, den 24. APR 2018

13. Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Heiligenhafen, den 24. APR 2018

14. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtvertretung und die Stellungnahme bei der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird, sind am 27. APR 2018 durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauBG), sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Geschehen dieser Ansprüche (§ 44 BauBG) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mit dem 28. APR 2018 in Kraft getreten.

Heiligenhafen, den 22.03.2018

(Müller) - Bürgermeister -

Stadt Heiligenhafen

Bebauungsplan Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger