

Text (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit den Ziffern 1 bis 5 nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf den jeweils höchsten Punkt der überbaubaren Grundstücksfläche. Das Geländeniveau wird durch die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenpunkte abgebildet.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) 3 BauGB

Bei Grundstücksteilungen wird die Mindestgrundstücksgröße je Einzelhaus mit 600 m² und je Doppelhaushälfte mit 400 m² festgesetzt.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es sind je Wohnung mind. zwei Stellplätze auf privatem Grund nachzuweisen (§ 49 LBO SH).

4. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

5. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privates Abschirmgrün“ sind bauliche Anlagen, Versiegelungen jeglicher Art, Ablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln unzulässig. Hiervon abweichend ist die Anlage einer Entwässerungsmulde mit einer Länge von ca. 165 m, einer Breite von ca. 1,50 m und einer Tiefe von ca. 0,15 m zulässig.

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

Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind als Gras- und Krautflur auszubilden und einmal jährlich, nicht vor dem 1. August, zu mähen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Die Einsaat von regionalen Saadmischungen mit insektenfreundlichen Blühpflanzen ist zulässig. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeglicher Art, Ablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Knickschutzstreifen sind zu den Wohnbaugrundstücken auszufrieden.

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen.

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken in geeigneten Einrichtungen (Zisternen) zurückzuhalten und zur Gartenbewässerung bzw. als Brauch-

wasser zu nutzen. Für jedes Grundstück ist eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 2,5 m³ vorzusehen.

Dachflächen von Nebengebäuden sind mindestens extensiv zu begrünen.

Die Anlage von naturfernen Gärten durch Splitt-, Kies- und Schotterflächen ist unzulässig.

7. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

Das in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzgebot für Einzelbäume ist mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu erfüllen. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten darf nur geringfügig abgewichen werden.

Alle anzupflanzenden Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Alle mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Vegetationselemente sind bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

8. Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 1(a) (BauGB)

Der durch die Planung entstehende flächige Ausgleichsbedarf in der Größe von 514 m² wird auf einer externen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Elmenhorst, Flur 3, Flurstück 115 (tlw.) durch Grünlandextensivierung erbracht.

Der durch die Planung entstehende Ausgleichsbedarf in Höhe von 20 m Knick wird durch zwei Knicklückenschließungen eines Bestandsknicks am westlichen Rand des Flurstückes 118, sowie durch eine Knickentwicklungsmaßnahme in Form von Strauch- und Überhälter-Pflanzungen auf einem Bestandsknick am östlichen Rand der Flurstücke 116 und 118, Flur 3, Gemarkung Elmenhorst erbracht.

9. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBO

Die Dächer sind mit einer Neigung zwischen 30° und 51° herzustellen. Begrünte Dächer dürfen abweichend davon auch eine Neigung von mind. 25° haben. Hochglänzende Dachziegel sind ausgeschlossen. Solaranlagen sind zulässig.

Doppelhäuser sind in Bezug auf Dachform und Farbe sowie Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.

Garagen und Nebengebäude sind in Materialien und Farbton dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer und Holzgebäude sind zulässig. Dach- und Fassadenbegrünung sind zulässig.

Hinweise

Die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Die Baufeldfreimachung hat zum Schutz vor Bodenbrütern und ihrer Eier zwischen Anfang September und Mitte März zu erfolgen. Sollte der Beginn der Bauarbeiten innerhalb der

Brutzeit erfolgen, so ist dies nur zulässig, wenn zuvor von fachkundiger Seite sichergestellt wird, dass die zu bebauenden Flächen nicht von Bodenbrütern besetzt sind.

Vor Abriss von Gebäuden muss durch eine fachkundige Person eine Besatzprüfung auf gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse vorgenommen werden. Im Falle eines Nachweises müssen entsprechende Bauzeitenregelungen und Ausgleichsmaßnahmen in Absprache mit der UNB durchgeführt werden.

Die Beseitigung von Knickgehölzen ist zum Schutz von Haselmäusen ausschließlich zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Die Stubben sind zunächst im Boden zu belassen. Die Beseitigung der Stubben und Knickwälle darf erst im Mai erfolgen.

Im Geltungsbereich sind für die Außenbeleuchtung insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Zum Schutz von Amphibien und Reptilien sind Fallenwirkungen, z.B. durch Oberflächenentwässerung oder Kantsteine, zu vermeiden.

Gemeinde Elmenhorst, Bebauungsplan Nr. 15

Entwurf gem. §3 (2) BauGB, GV 27.06.2024



stolzenberg@planlabor.de