

Text (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 18 und § 19 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,4 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO. Die Flächen der festgesetzten Geh-, Fahr und Leitungsrechte sind nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

Firsthöhe:

Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe für die Grundstücke, die über die neue Erschließungsstraße erschlossen werden, sind die im Plan eingetragenen Höhenpunkte mit dortiger Angabe der jeweiligen Baugrundstücke.

Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe für die Grundstücke, die über die Rausdorfer Straße erschlossen werden, ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.

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

Die Mindestgrundstücksgröße selbstständig bebaubarer Baugrundstücke wird mit 550 qm bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus festgesetzt.

Die Mindestgrundstücksgröße selbstständig bebaubarer Baugrundstücke in den Gebieten, in welchen Doppelhäuser zulässig sind, wird mit 275 qm bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte festgesetzt.

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

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO.

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

Je angefangene 550 m² Grundstücksfläche ist max. eine Wohnung zulässig.

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

Auf der Fläche mit der Maßnahmennummer 1 werden die vorhandenen Knicklücken mit einer 3-reihigen Strauchanpflanzung mit Arten des Schlehen-Hasel-Knicks geschlossen.

Auf der Fläche mit der Maßnahmennummer 2 werden die vorhandenen Knicklücken mit einer 3-reihigen Strauchanpflanzung mit Arten des Schlehen-Hasel-Knicks geschlossen. In die Gehölzanpflanzung sind 8 standortheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm als Überhälter mit einem Abstand von mindestens 20 m zueinander zu integrieren.

Auf der Fläche mit der Maßnahmennummer 3 ist eine Abschirmpflanzung aus einer ebenerdigen, 3-reihigen Strauchanpflanzung mit Arten des Schlehen-Hasel-Knicks herzustellen.

Auf der Fläche mit der Maßnahmennummer 4 ist eine ebenerdige 3-reihige Strauchanpflanzung mit Arten des Schlehen-Hasel-Knicks herzustellen. In die Gehölzanpflanzung sind 3 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm als Überhälter mit einem Abstand von mindestens 20 m zueinander zu integrieren.

Auf den Flächen mit der Maßnahmennummer 5 werden die vorhandenen Knicklücken mit einer 2-reihigen Strauchanpflanzung mit Arten des Schlehen-Hasel-Knicks geschlossen. In die Gehölzanpflanzung sind 3 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 25-30 cm als Überhälter mit einem Abstand von mindestens 20 m zueinander zu integrieren.

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

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

Dem Plangebiet werdenm² externe Ausgleichsfläche zugeordnet.

6. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm und Gewerbelärm wird der in der Planzeichnung enthaltene Lärmpegelbereich nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur Rausdorfer Straße und an den Seiten im festgesetzten Lärmpegelbereich III ist für Wohnräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 35/30$ dB einzuhalten.

Innerhalb der geplanten Wohngebietsflächen im straßennahen Bereich sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereiche) bis zu einem Abstand von 29 m zur Straßenmitte der Rausdorfer Straße geschlossen auszuführen.

Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten, oder geschlossenen Loggien / Balkonen sowie die Anordnung von offenen Außenwohnbereichen auf den der Rausdorfer Straße abgewandten südlichen Gebädefassaden ist generell innerhalb dieser Abstände zulässig.

Zum Schutz der Nachtruhe sind in den als WA ausgewiesenen Bereichen für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

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

Das in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzgebot für Einzelbäume ist mit standortgerechten Laubbäumen als Hochstamm zu erfüllen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind Abweichungen um max. 5 m zulässig, wenn die Grundstücksaufteilung, die Straßengestaltung, die Grundstückszufahrten oder die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen dieses erforderlich machen.

Es ist je Baugrundstück ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum einer alten Kultursorte mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen.

Im Bereich der Erschließungsstraße sind 4 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm zu pflanzen.

Alle mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

8. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO

In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Gestaltung des Hauptdaches gleichwinklig mit einer Neigung von 30-45° auszuführen. Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und Nebengebäude in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Flachdächer und Holzbauten sind zulässig.

Hinweise

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Fledermäuse) dürfen Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von 20-50 cm nur in der Zeit zwischen 1. Dezember bis 1. März gerodet werden. Bäume mit einem Stammdurchmesser von über 50 cm müssen vor Fällung auf Fledermausbesatz geprüft werden, bzw. potentielle Höhlen im Herbst vor Fällung verschlossen werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Amphibien) ist das westliche Baufeld spätestens im Winter vor Baubeginn mit einem Amphibiensperrzaun mit einseitiger Schleusenfunktion abzusperren, während der Bauphase stehenzulassen und alle 10 Tage zu kontrollieren.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Fledermäuse) ist die mit der Nr. 5 bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zeitnah als CEF-Maßnahme gem. Vorgabe des artenschutzrechtlichen Gutachtens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 umzusetzen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Fledermäuse) sind im Plangebiet Leuchtkörper mit geringer Höhe mit Lichtabstrahlung nach unten als LED mit gelblichem Licht zu verwenden

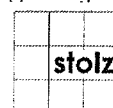
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Brutvögel) sind im Plangebiet oder deren unmittelbarer Umgebung 5 Nistkästen für Höhlenbrüter und weitere 5 Nistkästen für Halbhöhlen- bzw. Nischenbrüter während der Bauphase nachzuweisen. Zudem sind 12 heimische Laubbäume im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet anzupflanzen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Fledermäuse) sind im Plangebiet oder deren unmittelbarer Umgebung 15 Fledermaus-Ersatzquartiere vor Beginn der Bauarbeiten als CEF-Maßnahme nachzuweisen.

Dem Plangebiet werden 1,5ha Extensivgrünland als artenschutzrechtlicher Ausgleich zugeordnet. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Feldlerche und Schafstelze) sind die Flächen zeitnah als CEF-Maßnahme umzusetzen.

Gemeinde Trittau, Bebauungsplan Nr. 39, 2. Änderung und Ergänzung

Entwurf gem. § 3 (2) BauGB, GV 01.10.2015



stolzenberg@planlabor.de