

Satzung der Gemeinde Schulendorf über den Bebauungsplan Nr. 5

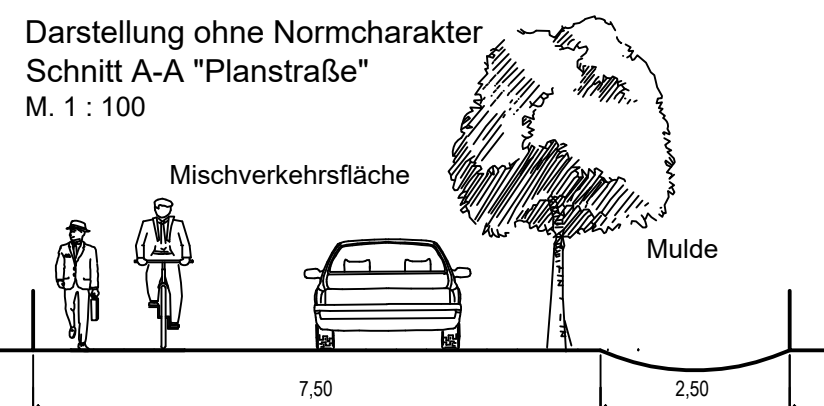
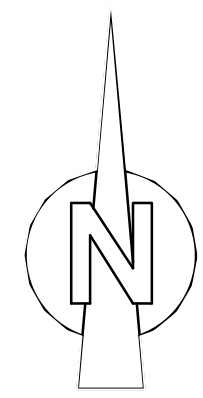
"Nördlich der Birkenallee (K 61), Ortsausgang Richtung Bartelsdorf"

Teil A - Planzeichnung

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

M.1:1000

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)



Darstellung ohne Normcharakter
Schnitt A-A "Planstraße"
M. 1 : 100

Am Müssener Weg

22

21

19

6

5

18

19

18

19

18

19

18

19

18

19

18

19

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Maßangabe in Meter

Sichtdreieck

Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

Anbauverbotszone § 29 Abs. 1A StrWG oder § 9 Abs. 1 FStrG

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Gesetzlich geschütztes Biotop § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG

Geschützter Knick § 21 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG

Darstellungen ohne Normcharakter

Vorh. Flurstücksgrenze

In Aussicht genommene Grundstücksgrenze

Vorh. Flurstücksnummer

Vorh. Gebäude

Vorh. Böschung

Kronenbereich

Knick außerhalb des Geltungsbereiches

Oberrante bestehendes Gelände in m über NNH (Normalhöhennull)

Geplante Höhe Fahrbahnrand in m über NNH (Normalhöhennull)

Lage des Straßenquerschnittes

A A

A A

A A

A A

A A

A A

A A

A A

A A

A A

A A

A A

A A

A A

A A

A A

A A

A A

A A

A A

A A

A A

A A

A A

A A

A A

A A

A A

A A

A A

A A

A A

A A

A A

Teil B - Text

1. **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind die zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 sowie 3-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.1.2 Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe) sind nur ausnahmsweise zulässig.

2. **Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

2.1 Gebäudehöhe

2.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NNH) festgesetzt.

2.1.2 Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH).

Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.

2.1.3 Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.

2.2 Oberkante Fertigfußboden

Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist mindestens 20 cm über der an das Grundstück angrenzenden Planstraße vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße.

3. **Mindestgrundstücksgrößen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB)

3.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) wird eine Grundstücksgröße von mindestens 650 m² je Wohneinheit festgesetzt.

3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig.

4. **Stellplatzflächen und Nebenanlagen**

(§ 12,19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreie Anlagen gemäß LBO S-H bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,45 überschritten werden.

5. **Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.

6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Innerhalb der festgesetzten Knickschutzstreifen sind bauliche Anlagen jedweder Art zu unterlassen, ebenso unzulässig sind Veränderungen von Relief und Boden wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Versiegelungen. Knickschutzstreifen sind durch eine jährliche Mahd (ab Ende Juli) extensiv zu pflegen und als Gras- und Krautsaum zu entwickeln. Das Mähgut ist abzufahren. Die Knickschutzstreifen sind im gemeindlichen Eigentum vorgesehen und durch einen Zaun von den privaten Grundstücken zu trennen. Diese Abzäunung gilt auch während der Bauphase.

Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

Das regelmäßige auf-den-Stock-setzen der Knicks muss nach den Vorgaben des „Knickerlasses SH“ erfolgen.

6.2 Die vorhandene Birkenallee ist als Allee zu erhalten und zu fördern. Neupflanzungen im Straßenraum sind ausschließlich durch Birken (Betula pendula) durchzuführen. Straßenunterhaltungsarbeiten sind unter Beachtung der DIN 18920 und der RAS-LP4 durchzuführen. Alleen sind gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

6.3 Stellplätze ohne Schutzdach sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen).

6.4 Die straßenparallelen Entwässerungsmulden sowie die Fläche für Regenrückhaltung/Notüberlauf sind mit einer Extensivwiesenmischung mit einem Kräuterteil von mind. 30% zu begrünen und extensiv zu pflegen. Das Mähgut ist zu entfernen.

7. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

7.1 Vorhandene Knicklücken sind durch Strauchgehölze folgender Arten zu ergänzen: Faulbaum (Frangula alnus), Weißdorn (Crataegus laevigata), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Schneeball (Viburnum opulus) und Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) in der Qualität Strauch 2x verpflanzt, Größe 80-100 cm. Die vorhandenen Bäume (Eichen) sind zu dauerhaft erhalten und mindestens im Abstand von 20 - 30 m als Überhälter zu entwickeln.

7.2 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleibt bzw. gefordert wird. Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope, bei denen jegliche Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung oder Zerstörung führen, verboten sind.

7.3 Im Straßenraum der Planstraße sind mind. 3 Pflanzinseln mit Bäumen anzulegen. Für die Bepflanzung sind großkronige Laubbäume in der Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballein, 18-20 cm Stammumfang zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Die Baumgruben sind mit geeignetem Substrat mit mindestens 12m² durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mind. 2,0 m und einer offenen, unversiegelten Pflanzschicht von mind. 10 m² herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern.

7.4 Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand ist auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Arten sind gleichartig zu ersetzen.

7.5 Je Einzelhaus ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einer Höhe von 160 - 180 cm und einem Stammumfang ab 7 cm auf dem privaten Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.6 Für die Knickneuanlage im Westen sind Knickwälle in einer Höhe von 1,0 m, einer Fußbreite von 2,5 - 3,0 m und einer Kronenbreite von ca. 1,0 m herzustellen. Die Bepflanzung auf den Knicks ist zweierlei mit Pflanzaständen von 0,75 x 0,75 m vorzusehen, in den ersten Jahren ist Wildverbisschutz erforderlich. Für die Bepflanzung der Knicks sind folgende Arten als Sträucher zu verwenden: Acer campestre (Feldahorn), Betula pendula (Birke), Crataegus laevigata (Weißdorn), Corylus avellana (Hasel), Frangula alnus (Faulbaum), Viburnum opulus (Schneeball), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Prunus institia (Krele), Sorbus aucuparia (Vogelbeere). Als Überhälter sind je 2 Stück Carpinus betulus (Hainbuche) und Prunus avium (Vogelkirsche) als Hochstamm (Stammumfang 12/14 cm) zu verwenden.

7.6.1 Eine Unterbrechung der Knickneuanlage ist in einer Breite von maximal 5,00 m zulässig.

8. **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärmmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). In dem in der dargestellten Abbildung festgesetzten Plangebietsbereich gilt folgende Anforderung an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen: R_{w,ges} = 35 dB.

Für die Außenbauteile anderer Raumarten gelten Zu- oder Abschläge gemäß Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01. Für vollständig von der Birkenallee abgewandte Gebäudesiten entfällt die Anforderung an den baulichen Schallschutz.

Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_{w,ges} bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten eingeschlossenen Fläche des Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Fensteranteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße sind die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 zugrundeliegenden Normen DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen".

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen ist im gekennzeichneten Plangebietsbereich mit R_{w,ges} = 35 dB durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von der Birkenallee abgewandten Gebäudesiten zulässt. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf das festgesetzte Bau-Schalldämm-Maß abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Der Nachweis der festgesetzten Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen darf im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben im Hinblick auf die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 zugrundeliegenden Verkehrsdaten, die Anordnung bzw. Stellung des Gebäudes sowie die Raumnutzung nachweislich geringere Anforderungen ergeben.

3. **Baubegleitung**

Im Zuge der Erschließung ist eine biologische Baubegleitung zur Kontrolle der Umsetzung der Knickschutzmaßnahmen während der Bauphase sowie der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Der erforderliche Ausgichtsbedarf von 2.519 m² wird auf den Flurstücken 4/1 und 6 der Flur 2 in der Gemarkung Franzhagen erbracht. Es ist Grünlandextensivierung vorgesehen.

9. **Zuordnungsfestsetzung**

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der erforderliche Ausgichtsbedarf von 2.519 m² wird auf den Flurstücken 4/1 und 6 der Flur 2 in der Gemarkung Franzhagen erbracht. Es ist Grünlandextensivierung vorgesehen.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 84 LBO Landesbauordnung (LBO))

1. **Dacheindeckungen**

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit für das Hauptgebäude oder Grundsicher mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

2. **Fassaden**

Als Fassadenmaterial für Wohngebäude sind ausschließlich Sichtmauerwerk, Putz und Holz zulässig.

Für die Fassadenflächen überdachter Stellplätze (sog. Carports), Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Materialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

3. **Stellplätze**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

4. **Steingärten**

Private nicht überbaubare Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, Abstellplätze und Wege gärtnerisch anzulegen. Das Anlegen von sogenannten Kies-, Splitt- oder Schottergärten ist unzulässig.

Hinweise

1. **Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können beim Amt Büchen, Amisplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.

2. **Artenschutz**

2.1 Vermeidungsmaßnahme 1 Gehölzzygel:

Fällen/Rückschnitt von Gehölzen nicht zwischen 01.03 und 30.09.

Sofern durch Kartierung nachgewiesen wird, dass in dem betroffenen Knicksabschnitt keine Brutvögel vorkommen (Negativnachweis), ist die Baufeldfreimachung oder vergleichbar ein Eingriff in Gehölz auch in dem o. g. Zeitraum möglich.

2.2 Vermeidungsmaßnahme 2 Fledermaus:

Das Fällen von Bäumen ist nicht zwischen 01.03. und 30.11. durchzuführen.

2.3 **Vermeidungsmaßnahme 3 Haselmaus:**

Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Haselmäusen muss der Rückschnitt der betroffenen Knickgehölze Anfang Oktober erfolgen. Das Schnittgut muss ca. 2 Wochen vor Ort liegen bleiben, um Tieren die Abwanderung in ungestörte Bereiche zu ermöglichen. Unmittelbar danach muss die Rodung der Stubben und der Bodenarbeiten erfolgen.

Alternativ ist folgendes Vorgehen möglich:

Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Haselmäusen ist das Fällen der Gehölze des Knicks im Bereich Zufahrtsstraße zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und damit außerhalb der Wurf- und Jungenaufzuchtzeit durchzuführen. Die Stubben sind zunächst im Boden zu belassen, um den Haselmäusen eine ungestörte Winterruhe in diesen Bereichen zu ermöglichen. Das Roden der Stubben und Bodenarbeiten in diesen Bereichen sind dann ab Mai zulässig, wenn die Tiere ihre Überwinterungsverstecke verlassen haben und aufgrund des Fehlens geeigneter Gehölzstrukturen in umliegende Bereiche wie z.B. die verbleibenden Gehölze im Norden ausgewichen sind. Es ist dann darauf zu achten, dass sich keine Brutvögel in diesen Bereichen angesiedelt haben. Es ist daher bei den Fallarbeiten auch niedrigerer Aufwuchs und Ruderaufruf zu entfernen.

3. **Baubegleitung**

Im Zuge der Erschließung ist eine biologische Baubegleitung zur Kontrolle der Umsetzung der Knickschutzmaßnahmen während der Bauphase sowie der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Der erforderliche Ausgichtsbedarf von 2.519 m² wird auf den Flurstücken 4/1 und 6 der Flur 2 in der Gemarkung Franzhagen erbracht. Es ist Grünlandextensivierung vorgesehen.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 84 LBO Landesbauordnung (LBO))

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Nördlich der Birkenallee (K 61), Ortsausgang Richtung Bartelsdorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Übersichtskarte

M.1:10000

19

6

5

18

19

18

19

18

19

18

19

18

19

18

19

18

19

18

19

18

19

18

19

18

19

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

GH 49,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Normalhöhennull (NNH), siehe Text Teil B Ziffer 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

E Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Rechtsgrundlagen

Zweckbestimmung:

V Verkehrsberuhigter Bereich

Fußweg

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Ret Retention

Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

ASG Abschirmgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs