

GEMEINDE HANERAU-HADEMARSCHEN - BEBAUUNGSPLAN NR. 29 "WOHNGEBIET NÖRDLICHER BUSSARDWEG II. ABSCHNITT"

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DEM WOHNGEBIET AN DER STRASSE "BYN HOLLBARG" UND DER BEBAUUNG NÖRDLICH DES BUSSARDWEGES (Flurstücke 29/9, 29/11 und 353 (teilw.), Flur 11, Gemarkung Hademarschen)

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (5) BauNVO)
 - Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
 - Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
 - Die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,3.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 beträgt die Grundflächenzahl:
 - für Grundstücke, auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (Doppelhäuser): GRZ = 0,3
 - für alle übrigen Grundstücke: GRZ = 0,25.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist der Ausbau des Geschosses über dem ersten oberirdischen Vollgeschoss gemäß LBO Schleswig-Holstein nicht zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist der Ausbau des Geschosses über dem zweiten oberirdischen Vollgeschoss gemäß § 2 (7) LBO Schleswig-Holstein nicht zulässig.
- Die festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhen (FH) haben als Bezugspunkt die Höhenlage der Erschließungsstraße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

3. Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO)

- Die Länge der Hauptgebäude darf in den allgemeinen Wohngebieten folgende Werte nicht überschreiten:
 - WA 1 - 30 m
 - WA 2 - 25 m
 - WA 3 - 18 m

4. Grundstücksgrößen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

- Die Mindestgrundstücksgrößen liegen im WA 1 für Hausgruppen bei 200 m².
- Die Mindestgrundstücksgrößen liegen im WA 3 für Einzelhäuser bei 600 m² und für Doppelhaushälften bei 400 m².

5. Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

- Auf den Baugrundstücken in WA 1 und WA 2 ist pro Wohneinheit 1 ein Stellplatz anzulegen.
- Auf den Baugrundstücken im WA 3 sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze anzulegen.

6. Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- Im WA 1 ist pro Hausgruppeneinheit max. 1 Wohnung zulässig. Bei Einzelgebäuden im WA 1 sind max. 4 Wohnungen zulässig.
- Im WA 3 sind bei Einzelhäusern max. 2 Wohnungen zulässig und bei Doppelhäusern max. 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte.

7. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist vor den Knicks jeweils ein 3 m breiter Streifen vor dem Knickfuß von Versiegelung, Lagerflächen, Pflanzschalen, Bebauung durch Gartenhäuschen, Schuppen o. ä. Bauten freizuhalten und gärtnerisch als Rasen, Wiese oder ähnliches zu nutzen.

8. Flächen für öffentliche Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Im Straßenraum sind insgesamt 4 Stellplätze längs zur Fahrbahn anzuordnen. Pro Stellplatz ist eine Pflanzinsel nach Festsetzung Nr. 12.3 gemäß den verkehrstechnischen Anforderungen herzustellen.

9. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB i. V. m. § 55 (2) WHG):

- Auf der entsprechend festgesetzten Fläche ist ein Becken zur Rückhaltung des Regenwassers in erdgebundener Bauweise herzustellen. Die Fläche ist einzuzäunen und naturnah zu bepflanzen oder anzusäen.

10. Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- Die Leitungsrechte auf den entsprechend zeichnerisch festgesetzten Flächen gelten zugunsten des Wasserverbandes Süderdithmarschen. Die Leitungsrechte umfassen auch das Recht zur Unterhaltung der unterirdisch verlegten Leitung. Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

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

- Die Bäume und Gehölze auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Knickwall“ sind zu erhalten und fachgerecht gemäß der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2017) zu pflegen.
- Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung

„Knickschutz“ sind als kräuterreiche Wiese mit gebietsheimischem Saatgut (regionale Wiesensaatgutmischung aus dem Produktionsraum 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“) einzusäen und extensiv 1-2mal jährlich zu mähen (frühester Mahdtermin: 1. Juli). Das Mahdgut ist zu entfernen. Entlang der Grundstücksgrenzen zum WA 3 sind Wildschutzzäune anzulegen.

11.3. In den allgemeinen Wohngebieten sind Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offeneporige Pflaster, Schotterrasen o. ä. zu befestigen.

11.4 Bei der Außenbeleuchtung in den allgemeinen Wohngebieten und bei der Straßenbeleuchtung sind nur UV-arme Lampen (Natriumdampflampen oder Lampen mit warmweißen LED-Leuchten) in voll abgeschirmter Ausführung zulässig.

12. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

12.1 Garagen und Carports in den Allgemeinen Wohngebieten sind nur mit Flachdächern (maximale Dachneigung von 10 Grad) zulässig. Diese sind vollflächig extensiv zu begrünen.

12.2 Die Grundstücksfreiflächen, die nicht für Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, begrünte Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Abdeckungen von mehr als 10 % der Vegetationsflächen mit Kies, Steinen und/oder Schotter jeder Art als Mittel der gärtnerischen Gestaltung.

12.3 Im Straßenraum sind in an den vier integrierten Stellplätzen 4 Pflanzinseln mit mind. 4 m² Fläche anzulegen. Dort ist jeweils ein heimischer Kleinbaum in der Qualität Hochstamm, 3x v., StU 12-14cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

12.4 Auf den Pflanzflächen P 1 und P 2 sind Hecken mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß der Pflanzliste des Landschaftsplanerischen Fachbetriebes anzulegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

12.5 Auf der Pflanzfläche P 3 ist der vorhandene Knickdurchbruch durch Anlage eines neuen Knicks zu schließen. Die Knickhöhe, die Wallfußbreite und die Wallkronenbreite sind entsprechend des angrenzenden Bestandes anzulegen und gemäß der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2017) zu bepflanzen. Die Pflanzen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

13. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 (3) LBO S-H)

13.1 Fassaden sind ausschließlich in Ziegelmauerwerk, Holz und Putz in den Farben rot, rotbraun, braun und rotbraun (nur Ziegel) sowie gelb, grau oder weiß zulässig. Metall ist nur als untergeordnetes Fassadenelement (weniger als 50%) zulässig.

13.2 Als Dachformen der Hauptgebäude sind Sattel-, Zelt-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dacheindeckung ist in roten, rotbraunen, schwarzen oder dunkelgrauen (anthrazit) Ziegeln oder Dachsteinen zulässig. Ebenfalls zulässig sind Weichdächer.

13.3 Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind auch abweichend von den gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig.

13.4 Die Dachneigung zweigeschossiger Gebäude darf 20 Grad nicht überschreiten. Garagen und Carports dürfen maximal 10 Grad Dachneigung aufweisen.

13.5 Grundstückseinfriedungen zur Straßenfront sind nur als Friesenwälle, blickdurchlässige Zäune oder als Hecken zulässig. Eine Kombination von Hecke und Zaun ist sowohl zur Straßenfront als auch zwischen den Grundstücken zulässig. Als Heckenpflanzen sind heimische Laub- und Nadelgehölze zu verwenden.

13.6 Einfriedungen zur Straßenfront dürfen eine Höhe von max. 1,2 m über Gelände nicht überschreiten. Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen dürfen Zäune eine Höhe von 1,6 m über Gelände nicht überschreiten.

13.7 Bei enghmaschigen Zäunen ist von der Unterkante bis zum Erdboden ein Zwischenraum von 15 cm für Kleintiere zu belassen.

Pflanzliste

- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Pfaffenhütchen (Eunymus europaea)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

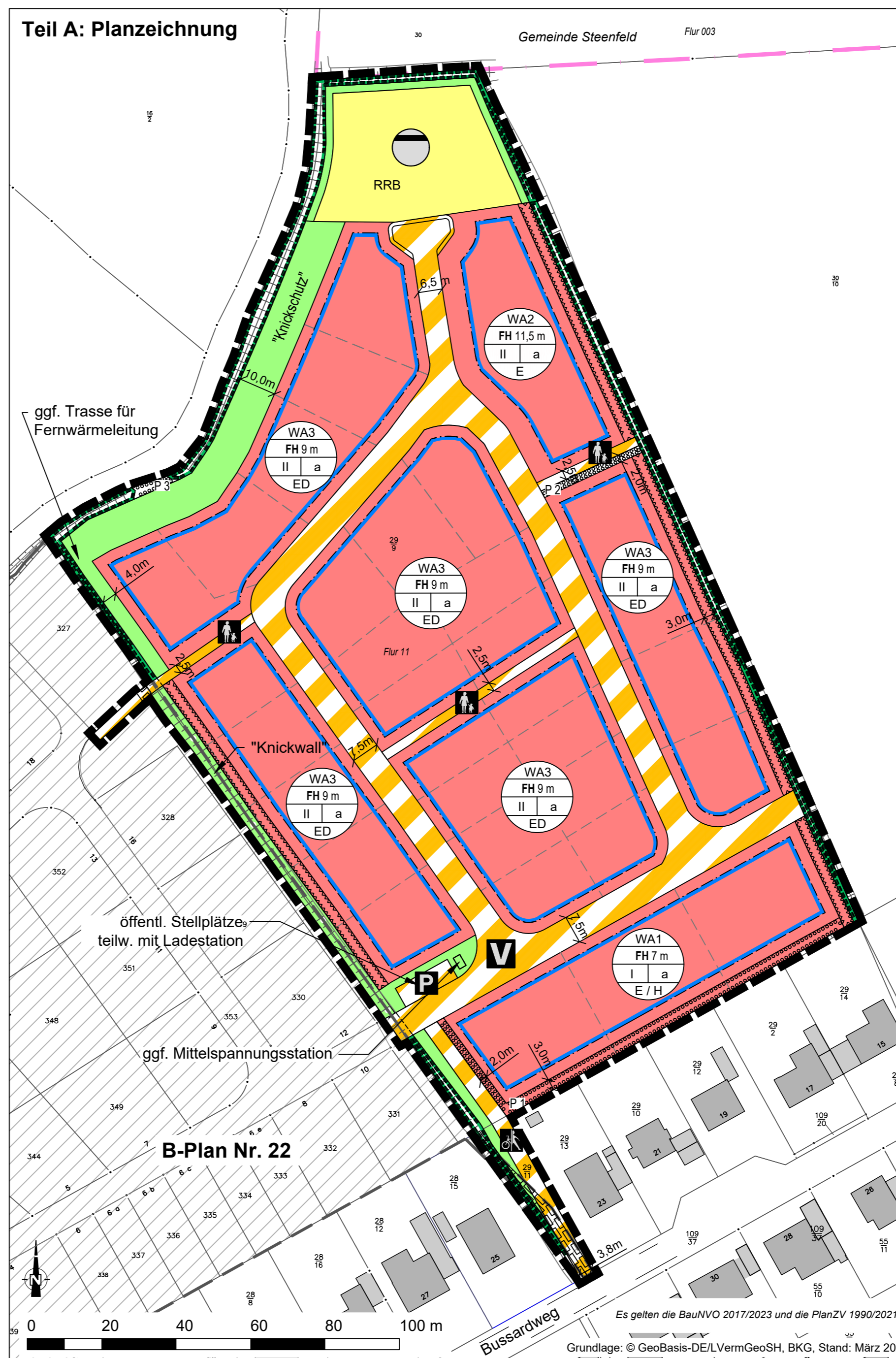
Hinweise

a) Gemäß § 15 DSchG gilt: sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Kreis Rendsburg-Eckernförde als unterer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet. Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

b) Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (u. a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWuG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

c) Bauzeitenregelung: Bauarbeiten sowie Rodungen für die Knickdurchbrüche sind in den Zeitraum zwischen 01. Oktober und 01. März zu legen (außerhalb der Brutzeit/Vegetationsperiode). Abweichungen vom Bauzeitfenster sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der UNB zulässig.

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung und Legende zur Planzeichnung (Teil A)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Frsthöhe	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Bebauungsart
WA3	FH 9 m	II	a	ED

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Rad- und Fußweg
- Fußweg
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Parkfläche

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Regenrückhaltebecken (RRB)

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmungen:
"Knickschutz"
"Knickwall"

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (P 1 - P 3)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

Umgrenzung von Schutzobjekten (Knicks) i.S.d. Naturschutzrechtes (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG S-H)

Sonstige Planzeichen

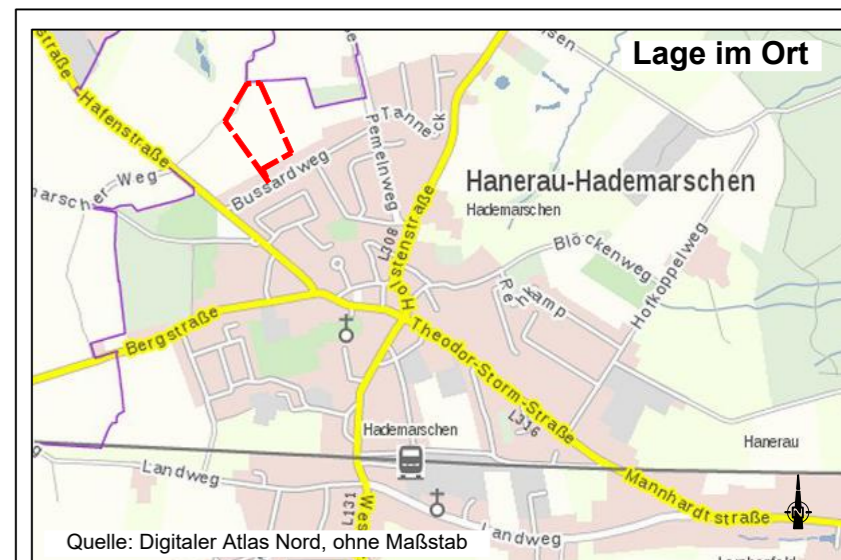
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter/Plangrundlage

- Flurstücksgrenze/-nummer
- Gemeindegrenze
- Bestandsgebäude
- Knick / Böschung

Geltungsbereich B-Plan Nr. 22
Vorschlag Grundstückszuschnitt



Gemeinde Hanerau-Hademarschen

Bebauungsplan Nr. 29
"Wohngebiet Nördlicher Bussardweg II. Abschnitt"

Vorentwurf

Datum: April 2024
Maßstab im Original: 1:1.000



Es gelten die BauNVO 2017/2023 und die PlanZV 1990/2021.

Grundlage: © GeoBasis-DE/LVermGeoSH, BKG, Stand: März 2023