

Gemeinde Siebeneichen
Bebauungsplan Nr. 3 „Nördlich und östlich des Friedhofes“

Teil B -Text

Stand: 28.07.2023 - Vorentwurf -

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, 4 und 11 BauNVO

1.1 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.2 Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht zulässig.

1.3 Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kita und Grundschule“ dient der Nutzung als Kindergarten und Kindertagesstätte sowie als Schule mit den zugehörigen Nebenräumen wie Küche, Sozial- und Personalräume, Büros und Besprechungsräume.

1.4 Im Sonstigen Sondergebiet „Kita und Grundschule“ sind der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen, Abstell- und Lagerräume sowie Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächen baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 17 und 19 BauNVO

2.1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen am Hauptgebäude bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 überschritten werden.

2.1.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO

2.2.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).

2.2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 1,5 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 20 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Anlagen zur Solarnutzung sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

3.1 Innerhalb des Allgemeines Wohngebietes (WA) definiert sich die abweichende Bauweise als offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die längste Gebäudeseite 20,0 m nicht überschreiten darf.

3.2 Innerhalb des Allgemeines Wohngebietes (WA) und im Sonstigen Sondergebiet (SO) „Kita und Grundschule“ dürfen die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen und Balkone am Hauptgebäude um maximal 1,5 m überschritten werden.

4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

4.1 Innerhalb des Teilbereiches 1 des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) ist je vollen 800 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Je Wohngebäude sind bis zu zwei Wohnungen zulässig.

4.2 Innerhalb der Teilbereiche 2 und 3 des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2 und WA 3) sind je vollen 500 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Je Wohngebäude sind bis zu zwei Wohnungen zulässig.

4.3 Bezugsgröße der Regelungen 4.1 bis 4.2 ist die Fläche des späteren Grundstückes innerhalb des Allgemeines Wohngebietes.

5 Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Sonstigen Sondergebiet (SO) „Kita und Grundschule“ sind gedeckte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) „Kita und Grundschule“ sind offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in der dafür festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB

6.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche für Kita und Grundschule“ sind Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert < 0,7 (z.B. Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder

vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

- 6.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen, Garagen und gedeckten Stellplätzen (Carports) mit einer maximalen Neigung bis 15 Grad sind mit Ausnahme der Flächen für technischer Aufbauten mit einem Substrataufbau von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen.
- 6.3 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen ist als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln, nur einmal jährlich, frühestens ab dem 1.07., zu mähen, inklusive Abfuhr des Mähgutes, und auf Dauer zu erhalten. Bauliche Anlagen, Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie gärtnerische oder sonstige Nutzungen sind dort nicht zulässig. Die Fläche ist mit einer mindestens 0,8 m hohen Einfriedung mindestens zu den angrenzenden Wohnbauflächen abzutrennen.
- 6.4 Auf den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes ist je vollen 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Obstbaum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
- 6.6 Die Vorgärten des Allgemeinen Wohngebietes sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

7 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 7.1 Die Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen mit der Zweckbestimmung "Knickneuanlage" (K) ist auf einem Wall durchgehend mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Der Knick ist gemäß den aktuellen Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz und der Biotopverordnung zu pflegen. Die Anpflanzung ist zum Schutz vor Verbiss während einer 3-jährigen Anwuchspflege einzuzäunen.
- 7.2 Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Bei Bodenarbeiten ist ein Abstand von mindestens 1,5 m zur Kronentraufe des jeweiligen Baumes gemäß RAS-LP 4 einzuhalten oder die Gehölze sind nach anderen Maßnahmen der DIN 18920 zu sichern und gem. RAS-LP 4 zu schützen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO S-H

1 Gestaltung baulicher Anlagen

- 1.1 Innerhalb des Plangebietes sind nur Mauerziegel-, Klinker- oder Verblendmauerwerk-, Putz- oder Holzfassaden in rötlichen, rotbraunen, bräunlichen, grauen und weißen Farben zulässig.
- 1.2 Ergänzend sind andere Materialien und Farben bis maximal 20 vom Hundert der jeweiligen Fassadenseite zulässig.
- 1.3 Für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude mit einer Grundfläche von über 5,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

2 Dachform

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind als Dachformen für die Hauptgebäude Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 35° bis 50° zulässig. Zudem sind extensiv begrünte Flachdächer und flachgeneigte begrünte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.

Im Sonstigen Sondergebiet „Kita und Grundschule“ sind als Dachform für die Hauptgebäude Satteldächer mit Dachneigungen von 20° bis 40° und extensiv begrünte Flachdächer und flach geneigte begrünte Dächer zulässig.

- 2.2 Dacheindeckung sind nur in rötlichen, rotbraunen oder anthrazitgrauen Farbtönen zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind unzulässig.
- 2.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Neigung und Ausrichtung muss der Dachneigung entsprechen.
- 2.4 Baulich zusammenhängende Baukörper sind mit der gleichen Dachneigung, Art und Farbgebung der Dacheindeckung auszuführen.
- 2.5 Für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude mit einer Grundfläche von über 5,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude. Ergänzend sind extensiv begrünte Flachdächer und begrünte flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.

3 Einfriedungen

- 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche nur als standortheimische Laubhecken zulässig. Zäune sind an der Straßenseite nur in Verbindung mit einer Laubhecke bis zu einer Höhe von 1,00 m und einem Mindestabstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Eine Kombination von Hecken und Zäunen ist möglich, wenn Zäune auf der zur öffentlichen Fläche abgewandten Seite errichtet werden.

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

- 3.2 Massive Einfriedungen durch Mauern oder Wälle aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern sind umlaufend bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

- 3.3 Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (Terrassen-/Balkontrennwände) sind außerhalb der Baugrenzen nur im rückwärtigen, der Vorgartenfläche abgewandten Grundstücksbereich im unmittelbaren Anschluss an das Hauptgebäude mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und einer Gesamtlänge von 5,0 m zulässig.
- 3.4 Die Höhe von Einfriedungen bemisst sich ab Oberkante der erschließungsmäßig vorgelegerten Verkehrsfläche an der zugewandten Straßenbegrenzungslinie des Baugrundstückes.

4 Erforderliche Stellplätze § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO S-H

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind je Wohnung mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen.

III HINWEISE

1 Artenschutz

Beim Einsatz von Leuchtmitteln im Geltungsbereich sind insektenfreundlichen Lichtquellen zu verwenden. Lichtquellen dürfen nicht auf randliche Leitstrukturen/Gehölze gerichtet werden.

2 Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Bestehende Bäume, Gehölzstreifen und sonstige Bepflanzungen sind während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

3 Denkmalschutz § 15 DSchG

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung an die Denkmalschutzbehörde.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4 Löschwasser

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und

Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

5 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Amtsverwaltung des Amtes Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

IV PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 - Obstbaumpflanzungen auf den Grundstücken

Alle Obstsorten sind als Hochstamm (Kronenhöhe 1,6 m) mit einem Stammumfang von mind. 12/14 cm zu pflanzen. Bei Apfel ist eine Sämlingsunterlage oder eine starkwachsende vegetative Unterlage, bei Birne und Kirsche eine Sämlingsunterlage nötig.

Apfel - alte Sorten aus dem östlichen Hügelland -

Schöner aus Bath	Maren Nissen	Wilstedter Apfel
Jakob Lebel	Filippas Apfel	Schöner von Boskoop
Roter Astrachan	Prinzenapfel	Ruhm von Kirchwerder

Birne

Graf Moltke	Bunte Julibirne	Köstliche v. Charneu
-------------	-----------------	----------------------

Süßkirsche

Kassins Frühe	Hedelfinger Riesen	Schneiders späte Knorpel
---------------	--------------------	--------------------------

Sauerkirsche

Koröser Weichsel	Morellenfeuer
------------------	---------------

Um eine ausreichende Befruchtung sicherzustellen, müssen immer mindestens zwei Bäume (besser mehrere) verschiedener Sorten der gleichen Art (Apfel, Birne oder Kirsche) nebeneinanderstehen. Es empfiehlt sich wegen der Gleichzeitigkeit der Blüte, jeweils Baumgruppen von Früh-, Herbst- und Wintersorten zu bilden.

Zwetsche

Borsumer Zwetsche

Wangenheims Frühzwetsche

Althans Reneklode

Pflaumen und Zwetschen sind selbstfruchtbar (außer Althans Reneklode)