

Text - Teil B -

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)**
 - 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.
Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:
Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
 - 1.2 Stellplätze und Garagen sowie notwendige Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO S-H)**

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze für PKW (bzw. Garagen / überdachte Stellplätze) auf dem Grundstück herzustellen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a)**
 - 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die maximale Firsthöhe beträgt 8,5 m. Darin inbegriffen sind auch untergeordnete Bauteile wie z. B. Schornsteine.
Die maximale Firsthöhe (FH_{max}) hat als Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF).
Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens baulicher Anlagen darf die Höhe des innerhalb des Baufensters fixierten Höhenbezugspunktes von 24,5 m über NHN nicht überschreiten.
 - 2.2 Begrenzung der Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Bei einer Bebauung mit Doppelhäusern oder Hausgruppen ist nur eine Wohneinheit je Wohngebäude (je Doppelhaushälfte bzw. Hausscheibe) zulässig.
- 3. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO S-H)**
 - 3.1 Fassaden / Außenflächen**

Die Außenfassade der Hauptgebäude ist in Holzbauweise unzulässig. Die Giebelbereiche der Hauptgebäude und Schmuckbänder in untergeordneter Flächengröße sind in Holzbauweise zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches oder alternativ auf dem Flurstück 59/30 der Gemeinde Damendorf sind mindestens vier standortgerechte Laub- oder Obstbäume mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Pflanzungen gleicher Art zu ersetzen. Die Wurzelbereiche sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten und als Vegetationsflächen anzulegen.

4.2 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen.

Innerhalb der Wurzelbereiche sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen sowie das Verlegen von Leitungen unzulässig.

4.3 Wasserhaushalt und Oberflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 8 Abs. 1 LBO S-H)

Stellplätze und Erschließungsflächen auf privatem Grund sowie Grundstückszufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 herzustellen. Eine Befestigung, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindert, wie Betonunterbau und Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.

Nicht überbaute Grundstücksflächen des bebauten Grundstücks sind gemäß § 8 Abs. 1 LBO S-H wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

4.4 Bodenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Während der Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass der Bodenaushub getrennt nach Ober- und Unterboden gelagert und anschließend wieder fachgerecht eingebaut wird. Eine Schadverdichtung des Bodens durch Baufahrzeuge und Lagerflächen ist zu vermeiden. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist die ursprüngliche Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wieder herzustellen. Die DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) sowie die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) sind zu berücksichtigen.

Im Zuge der Maßnahmen sind die Vorgaben des § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

a) Archäologische Kulturdenkmäler

Werden während der Erdarbeiten Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden, ist 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 zum 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 seiner Mitteilung.

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

b) Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtfelder) sind jegliche baulichen Anlagen sowie Anpflanzungen über 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig. Ausgenommen sind Bäume.