

TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB i.V.m. § 18, 22, 23 BauNVO)

- 2.1 Bauweise
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 5 (WA1 - 5) wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- 2.2 Maximale Gebäudehöhen ü.N.N. (GHmax. ü.N.N.)
In den Allgemeinen Wohngebieten werden die maximal festgesetzten Gebäudehöhen [GH] durch die Höhenangabe über N.N. festgesetzt und werden begrenzt durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten. Sie dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden.
- 2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Loggien bis zu einer Breite von maximal 5,00 m und einer Tiefe von maximal 2 m sowie durch Terrassen bis zu einer Breite von maximal 5,00 m und einer Tiefe von maximal 3 m zulässig.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S.-H.)

Oberirdische Lagerbehälter:
Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung ist auf den Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete nicht zulässig.

4. Stellplatzflächen und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

- 4.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet ist die zulässige Grundfläche von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.
- 4.2 Die in Allgemeinen Wohngebieten höchstzulässige Grundflächenzahl darf im gesamten Plangebiet durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 überschritten werden.

5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

5.1 Erhaltungsgebote

- 5.1.1 Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich plus 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.
- 5.1.2 Im Kronenbereich einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze (mit Ausnahme der festgesetzten Fläche), Terrassen, Feuerwehruzufahrten und sonstige Versiegelungen unzulässig.

TEIL B: TEXT

5.2 Anpflanzungsgebote

- 5.2.1 Für die mit Anpflanzungs- oder Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 5.2.2 Die festgesetzte Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der Straße kann mit Rücksicht auf die Gebäude variabel vorgenommen werden (Verschiebung um bis zu 5 m zulässig). Die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl von Bäumen ist einzuhalten.
- 5.2.3 Auf dem Baugrundstück sind zusätzlich zu den standörtlich festgesetzten Bäumen mindestens 8 Laubbäume zu pflanzen.
- 5.2.4 Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte Laubbaumarten zu verwenden. Innerhalb von befestigten Flächen sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen.
- Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden (Arten: siehe Erläuterungsbericht zum Grünordnerischen Fachbeitrag):
- a) Einzelbäume auf Gemeinschaftsstellplätzen und auf dem Baugrundstück:
Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang
 - b) Hecken:
Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm
3-4 Pflanzen pro lfm
- 5.2.5 Schutzdächer von Sammelcarports sind vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft zu begrünen.
- 5.2.6 Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m bzw. mindestens 0,80 m für Baumpflanzungen aufweisen und begrünt werden.
- 5.2.7 Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen ausreichend und dauerhaft zu begrünen.
- 5.2.8 Herausragende Teile von Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,0 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.
- 5.2.9 Mindestens 50 % der Dachflächen sind vegetationsfähig zu gestalten und zu begrünen.

5.3 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

- 5.3.1 Oberirdische Gemeinschaftsstellplätze und Zuwegungen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.
- 5.3.2 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wieder herzustellen.
- 5.3.3 Unbelastetes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- 5.3.4 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.

5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 5.4.1 Die Eingriffe des B-Plans Nr. 308 verursachen einen Ausgleichsbedarf von 1.870 qm. Den Eingriffen des B-Plans Nr. 308 werden Ausgleichsmaßnahmen mit einer Flächengröße von 1.870 qm auf dem Ökokonto Stiftung Naturschutz S-H Wittmoor Nr. 37 Erweiterung Wittmoor zugeordnet.
- 5.4.2 Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
- Befestigung von fünf künstlichen Fledermauswinterquartieren im Gehölzbestand am Rande des Plangebietes
 - Fällung von Gehölzen im Zeitraum vom 1.10. bis zum 14.3.
 - Abrisszeitraum der Gebäude im Zeitraum vom 1.12. bis zum 28.2. bzw. außerhalb dieses Zeitraumes nur nach vorheriger Kontrolle durch einen Fledermaus-Sachverständigen