

Teil B, Textliche Festsetzungen

Zum Bebauungsplan Nr. 313 „Willy-Brandt-Park“

Gebiet: südlich Copernicusstraße, östlich Europaallee, nördlich Ochsenzoller Straße und westlich Lütjenmoor

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

- 1.1. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§1 (6) BauNVO)
- 1.2. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sind auch gastronomische Einrichtungen zulässig, die sich der Hauptnutzung unterordnen und dem vorgesehenen Gemeinwesen als Treff- und Kommunikationsort zuträglich sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 2.1. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind im Allgemeinen Wohngebiet Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer GRZ von 0,8 ausnahmsweise nur zulässig, wenn 1. der Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume an der östlichen Grundstücksgrenze gewährleistet ist und 2. eine Kompensation durch Begrünung der Dachflächen gem. 5.3 vorgenommen wird. (9 (1) BauGB, § 19 (4) 3 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- 3.1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn der Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume an der östlichen Grundstücksgrenze gewährleistet ist.
- 3.2. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht hochbauliche Hauptnutzungen zulässig.

4. Erhaltungsgebote (§9 (1) 25 b BauGB)

- 4.1. Im Wurzelbereich (Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) von zu erhaltenden Gehölzen sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Versiegelungen unzulässig.
- 4.2. Bei den als Baumgruppe zu erhaltenden Beständen ist im Einzelfall eine Baumentnahme zulässig, sofern der Charakter der Gruppe erhalten bleibt.
- 4.3. Die durchgewachsenen Knicks sind in ihrem Charakter als Baumreihe zu erhalten und zu entwickeln. Die Bestimmungen zur Knickpflege sind nicht anzuwenden.
- 4.4. Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste vorzunehmen.

5. Anpflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)

- 5.1. Entlang des neuen Parkwegs südlich der Copernicusstraße sind 15 mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen
- 5.2. Für Einfriedungen der Wohnbauflächen zu den öffentlichen Flächen sind ausschließlich Hecken aus heimischen Laubgehölzen, in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig.
- 5.3. Dachflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind mit Ausnahme von Dachterrassen und technischen Aufbauten zu 50 % der Fläche mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen, wenn die festgesetzte die festgesetzte GRZ Überschreitung auf bis zu 0,8 (siehe Text 2.1) wahrgenommen wird.

- 5.4. Dachflächen von Gebäuden innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke sind mit Ausnahme von Dachterrassen und technischen Aufbauten zu 50 % der Fläche mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
- 5.5. 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. (s. Pflanzenliste).
- 5.6. Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen gem. Pflanzliste ausreichend und dauerhaft zu begrünen.
- 5.7. Herausragende Teile von Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,0 m Höhe sind dauerhaft abzapflanzen (gem. Pflanzliste).
- 5.8. Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe gem. Pflanzliste einzugrünen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Wasserhaushalt (§ 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB)

- 6.1. Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und privaten, befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Anschlüsse an das öffentliche System sind ausnahmsweise als Notüberläufe zulässig, wenn die Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist.
- 6.2. Im Plangebiet dürfen keine grundwassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Baumaterialien insbesondere zur Platz- und Wegebefestigung verwendet werden.
- 6.3. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mind. 0,50 m Tiefe wiederherzustellen.
- 6.4. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- 7.1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der eigenen Leistung als Flachwerbeanlagen an der der Erschließungsstraße zugewandten Hausfassade zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig. Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen. Die Anbringung der Werbeanlagen ist ausschließlich im Bereich der Erdgeschosszone zulässig.

8. Ausgleich

Den Eingriffen des B-Plans 313 werden auf den Ökokonto-Flächen der Stiftung Naturschutz S-H im Nienwohlder Moor (in der Gemarkung Sulfeld, Flur 1, Flurstücke 64/1 tlw. und 69/2 tlw.) 3.720 Ökopunkte für den ermittelten Ausgleichsbedarf von 3.720 m² zugeordnet.

HINWEISE

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung, einschließlich Umweltbericht. Weiteren Ausführungen und Hinweisen zu Themen wie Artenschutz und Baumschutz sind hier nachzulesen.

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.

Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- keine Fällung von Gehölzen im Zeitraum vom 1.3. bis zum 30.9.
- keine Fällung der Höhlenbäume im Zeitraum vom 1.3. bis zum 30.11. bzw. außerhalb dieses Zeitraums nach vorheriger Begutachtung und Ausschluss durch einen Sachverständigen
- Schaffung neuer Fledermausquartiere durch Installation von künstlichen Quartieren bei Verlust von Höhlenbäumen (1 je gefälltter Höhlenbaum)
- Neuinstallation von Vogelnistkästen bei Verlust von Höhlenbäumen (1 je gefälltter Höhlenbaum)