I. Städtebauliche Festsetzungen

I.1. Ausschluss von Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen mit Ausnahme von Stromtankstellen ausgeschlossen.

I.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

I.2.1
In den allgemeinen Wohngebieten darf die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) maximal 30 cm betragen, gemessen ab Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks genutzten öffentlichen Verkehrsfläche. Gemessen wird mittig vor dem Baugrundstück und in Fahrbahnmitte.

I.2.2
Die Gebäudehöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt. Es gilt der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) und dem höchsten Punkt des Daches.
Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist allgemein zulässig, wobei die festgesetzte Gebäudehöhe für diesen Nutzungszweck bis zu 1 m überschritten werden darf.

I.3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten ist max. 1 Wohneinheit je Einzelhaus zulässig.

I.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 Abs. 1 BauGB)

I.4.1
Im Plangebiet sind Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht zwischen Baugrenze und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen mit Punktfundamenten.

I.4.2
Nebenanlagen, Garagen und Carports müssen entlang öffentlicher Verkehrsflächen einen Abstand von 3,00 m einhalten. Die Festsetzung gilt nicht für Stellplätze, Einfriedungen, Erd- oder Steinwälle (Friesenwälle) und Werbeanlagen. Diese Anlagen dürfen die öffentlichen Verkehrsflächen jedoch nicht beinträchtigen.

I.5. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt in den Wohngebieten (WA 1A, WA 2A und WA 3 – WA 7 mind. 600 m².

I.6. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 16 BauGB)

I.6.1
In den allgemeinen Wohngebieten ist das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken auf den Grundstücken in Eigenverantwortung des Grundstückseigentümers über Sammlung, Ableitung, Rückhaltung und Versickerung zu behandeln.

I.6.2
Im Plangebiet sind ebenerdige, nicht überdachte, private PKW-Stellplätze und Zuwegungen im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, sofern Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen. Der Abflussbeiwert von 0,6 darf nicht überschritten werden.

I.6.3
Das Gehrecht ist im wasser- und luftdurchlässigen sowie im vegetationsfähigen Aufbau, herzustellen, z.B. aus Rasengittersteinen. Der Abflussbeiwert von 0,3 darf nicht überschritten werden.

I.6.4
Im Plangebiet ist die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht versiegelten Flächen wieder herzustellen.

II. Grünordnerische Festsetzungen

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

II.1.1 Knickschutz (1)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ziffer (1) dienen der Erhaltung der vorhandenen - gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks sowie der Schaffung vorgelagerter Schutzstreifen. Die Knicks sind zu erhalten und einer fachgerechten Pflege zu unterziehen durch ein auf den Stock setzen in Zeitabständen von mindestens 10 und maximal 15 Jahren.

Die Knicksaumstreifen sind der Entwicklung extensiver Wiesenstreifen zu überlassen und 1x/Jahr nach dem 1. August durch eine Mahd zu pflegen, so dass sich eine artenreiche Gras- und Krautvegetation einstellen kann und zugleich Gehölzaufwuchs unterbunden wird. Zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs darf der Knicksaumstreifen für Pflegemaßnahmen einschließlich der Pflege befahren werden.

II.1.2 Schutz von Einzelbäumen
Zu erhaltende Einzelbäume und Einzelbäume der Knicks innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ziffer (1) mit Stammdurchmessern von mind. 0,6 m bzw. mind. 2,0 m Stammumfang unterliegen nicht der Knickpflege sondern sind als Großbäume zu erhalten.

II.1.3 Unzulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen
Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit Ausnahme der Knickanlagen keine Abgrabungen oder Aufschüttungen zulässig. Die Herstellung baulicher Anlagen und Leitungsverlegungen jedweder Art sind unzulässig.

II.1.4 Unzulässigkeit von Fremdpflanzungen
Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ziffer (1) dürfen mit Ausnahme von fachgerechten Pflanzungen von Laubgehölzen aus Arten der regionalen Knickvegetation auf Knicks keine Pflanzungen und keine Ansaaten vorgenommen werden und weder Pflanzenschutzmittel noch Düngemittel jedweder Art ausgebracht werden.

II.1.5 Zaun
Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ziffer (1) auf den öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft gegenüber den Wohngebieten durch einen mind. 1,0 m hohen Zaun an der Außenseite der Wohngebiete zur Sicherung der naturnahen Entwicklung der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB abzuzäunen.

II.1.6 Wurzelschutzbereich
In den gekennzeichneten Wurzelschutzbereichen (= Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m) sowie in den Wurzelschutzbereichen von mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Großbäumen und von sonstigen Großbäumen einschließlich solcher Bäume, die im Zuge ihres natürlichen Wachstums eine solche Größe erreichen, mit einem Stammdurchmesser von mind. 0,4 m einschließlich der Großbäume auf Knicks sind bauliche Anlagen (gem. § 2 Abs. 1 LBO SH), Abgrabungen, Aufschüttungen, Leitungsverlegungen nur unter Anwendung der Maßnahmen der DIN 18920 zulässig.

II.1.7 Schutz und Erhaltung des Gewässers (2)
Bei dem Gewässer handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG. Zum Schutz des Gewässers, des Kammmolchs, des Laubfroschs und weiterer Amphibienarten ist das Gewässer innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ziffer (2) als Laichhabitat naturnah zu erhalten und schonend zu pflegen. Maßnahmen zur Erhaltung / Entschlammung des Gewässers dürfen nur in der Zeit vom 15.09. bis zum 01.11. erfolgen. Dabei darf nicht das komplette Gewässer auf einmal ertüchtigt werden, sondern die Eingriffe müssen in zwei Abschnitten von jeweils max. 60 % der Gewässerfläche mit einem Jahr Abstand durchgeführt werden.

Im Zuge von der Erhaltungsmaßnahmen / Entschlammungsarbeiten ist zur dauerhaften Sicherung einer Röhrichtzone ein Teil der Pflanzenballen vor der Entschlammung zu entnehmen und nach Abschluss der Entschlammungsarbeiten wieder in den Uferbereich einzusetzen.

Die zur Beseitigung vorgesehenen Sedimente und Pflanzenbestände sind auf geschützte Tierarten zu untersuchen und gefundene Tiere sind in den nicht betroffenen Teil des Gewässers zu verbringen.

Zumindest Teilbereiche der Grünfläche innerhalb der Maßnahmenfläche (2) sollten als Ruhezonen für den Kammmolch (Laubfrosch sowie andere Amphibien- und Reptilienarten) möglichst ungestört erhalten werden. Als Schutzmaßnahme ist eine Pufferzone von 10 m um das Gewässer einzuhalten. Der Schutzstreifen kann in fünf Bereiche unterschieden werden.

Bereich 1: In dem Bereich sollte eine extensive Mahd durchgeführt werden mit Erhaltung einzelner Sträucher und Brombeeren, Steinhaufen sowie Altholzhaufen sind nicht zu entfernen, so dass Amphibien und auch Reptilien sowohl sonnige Bereiche vorfinden als auch Versteckmöglichkeiten nutzen können.
Bereich 2: Der vorhandene Röhrichtbereich und der Schutzmantel der Gehölze sollte als ungestörte Pufferzone erhalten bleiben.
Bereich 3: wie Bereich 1
Bereich 4: Der westliche Gehölzmantel sollte als Pufferzone erhalten bleiben. Das leichte Auslichten der Gehölze ist möglich.
Bereich 5: Der Bereich fungiert als Verbindungskorridor zum Wald als naturnah gestaltete hindernisfreie Zone für Amphibien und Reptilien als Wanderkorridor.

(Die Lage der Bereiche 1 bis 5 ist der Begründung zu entnehmen.)

Die bereits vorhandenen Strukturen sind zu erhalten und zu ergänzen z.B. durch die Anlage von Steinhaufen (Steindurchmesser mind. 10 cm) und Aufschichten von Altholz.

II.2 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Nebengebäude, Garagen und Carports sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mind. extensiv zu begrünen.

II.3 Fläche für die Anpflanzung und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen ist eine mind. 1,50 m hohe, heimische, standortgerechte Laubgehölzhecke auf einem mind. 2,0 breiten offenen Vegetationsstreifen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Unterbrechungen der Anpflanzung für die Herstellung von Zufahrten und Zuwegungen sind unzulässig.

Es wird die Pflanzung von unterschiedlichen Sträuchern aus der Pflanzliste II.6 empfohlen.

II.4 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf jedem Baugrundstück der Allgemeinen Wohngebiete ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger, heimischer und standortgerechter Baum (Stammumfang mind. 14 -16 cm) zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen.
Die Bäume (Hausbaum) sind dauerhaft zu erhalten oder bei Abgang entsprechend dieser Festsetzung zu ersetzen.

II.5 Stellplatzbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Offene PKW-Stellplätze sind mit einem heimischen, großkronigen Laubbaum je angefangene 5 Stellplätze zu begrünen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 16 cm betragen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm freizuhalten. Die Bäume sind gegen Überfahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind Bäume aus der Pflanzliste II.6 zu verwenden.

II.6 Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

klein- bis mittelkronige Laubbäume:	
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Weißdorn	Crat. monogyna / laevigata
Säulenförmiger Spitzahorn	Acer platanoides 'Columnare', ‚Olmsted‘
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Mehlbeere	Sorbus aria /intermed.
Zierkirsche	Prunus div. spec.
Holzapfel	Malus sylvestris
Zierapfel	Malus spec. Eriolobus trilobatus syn. Malus trilobata,
Traubenkirsche	Prunus padus
großwachsende Sträucher:	
Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

mittel- bis großkronige Laubbäume:	
Sand-Birke	Betula pendula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Rosskastanie	Aesculus hippocastanum
Baumhasel	Corylus colurna
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Rot-Erle	Alnus glutinosa
Vogelkirsche	Prunus avium
Spitz-Ahorn in Sorten	Acer platanoides
Berg-Ahorn in Sorten	Acer pseudoplatanus
Rot-Buche in Sorten	Fagus sylvatica
Schling-, Rank- und Kletterpflanzen:	

Hasel	Corylus avellana
Holunder	Sambucus nigra
Sal-Weide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataeg. laev./monog.
niedrig-/mittelhochwachsende Sträucher:	
Buchsbaum	Buxus sempervirens
Faulbaum	Frangula alnus
Liguster	Ligustrum vulgare
Wildrosen in Arten	Rosa div. spec
Laubgehölze für Schnitthecken:	
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Feldahorn	Acer campestre
Weißdorn	Crataeg. laev./monog.
immergrüne Laub- und Nadelgehölze:	
Stechpalme	Ilex aquifolium
Eibe	Taxus baccata

Arten mit Rankhilfe:	
Waldrebe in Arten	Clematis div. spec.
Echtes Geißblatt	Lonicera caprifolium
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Kletterrosen	Rosa in div. Sorten
Gewöhnlicher Hopfen	Humulus lupulus
Arten ohne Rankhilfe	:
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	Parthenocissus quinquef.
Kletterspindel	Euonymus fort. spec.
Kultur- und Wildobstbaumarten bzw. Sorten:	
Birne	Pyrus communis
Wildbirne	Pyrus pyraster
Quitte	Cydonia oblonga
Holzapfel	Malus sylvestris
Apfel	Malus spec.
Kornelkirsche	Cornus mas

Hinweis:
Als großkronige / große Bäume gelten Arten, die unter durchschnittlichen Standortverhältnissen Wuchshöhen von mehr als 20 m erreichen können. Als mittelkronige / mittelgroße gelten Arten, die unter durchschnittlichen Standortverhältnissen Wuchshöhen von 12 m bis 20 m erreichen können. Als kleinkronige / kleine Bäume gelten Arten, die unter durchschnittlichen Standortverhältnissen Wuchshöhen bis 12 m erreichen können. Große Sträucher sind Arten, die Höhen von mehr als 2 m erreichen können.

II.7 Umsetzung
Die im B-Plan festgesetzten Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahr nach Nutzungsfähigkeit der Grundstücke herzurichten.

II.8 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

II.8.1 AV1 - Bauzeitenregelung

Alle Fällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm sind in einem Zeitraum durchzuführen, in dem sich nachweislich keine Fledermäuse in den Gehölzen aufhalten (Winterruhe). Dieser Zeitraum erstreckt sich vom 01.12. bis zum letzten Tag des Februars des Folgejahres.

Alle übrigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Fällung und Rodung der Gehölze, Beseitigung der Vegetationsstrukturen) sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars des jeweiligen Folgejahres (d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen.

II.8.2 AV2 - Bauzeitenregelung
Sämtliche Gebäudebeseitigungen sind in einem Zeitraum durchzuführen, in dem sich nachweislich keine Fledermäuse (Winterruhe), aber auch keine Brutvögel mehr aufhalten. Dieser Zeitraum erstreckt sich vom 01.12. bis zum letzten Tag des Februars des Folgejahres.

II.8.3 AV3 - Gehölzerhaltung
Der Gehölz- und Baumbestand ist bis auf die unbedingt notwendigen Maßnahmen zu erhalten. Der Eingriff ist zum Schutz der ökologischen Funktionsfähigkeit der Nahrungshabitate der Fledermäuse und Brutvögel auf ein Minimum zu begrenzen.

II.8.4 AV4 - Vermeidung von Baustellenbeleuchtungen und nächtlichen Arbeiten
Zum Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten (Myotis-Arten, Braunes Langohr) sind nächtliche Arbeiten und die nächtliche Baustellenausleuchtung (Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang) im Zeitraum vom 01. März bis 30. November (vgl. Bauzeitenregelung in Ziffer II.7.1 AV1) im unmittelbareren Bereich des zusammenhängenden Baumbestandes des Plangebiets zu vermeiden.

II.8.5 AV5 - Vermeidung der Lichtemission
Hinsichtlich der Beleuchtung im zukünftigen Wohngebiet sind die Vorgaben des § 41a BNatSchG mit dem Thema „Schutz der Insektenvielfalt“, der seit dem 01.03.2022 in Kraft getreten ist, zu berücksichtigen und zu beachten. Dies gilt auch schon für die Baufeldfreimachung und die Bauphase.

Weiterhin ist eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zum Schutz von lichtempfindlichen bzw. lichtmeidenden Fledermausarten (z.B. Myotis-Arten, Braunes Langohr) zu installieren. So sind sämtliche Leuchten im Außenbereich mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht (LED-Leuchten mit warmweißer oder gelber (= bernstein/amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur von 3.000 Kelvin (besser 2.700 bis 2.400 Kelvin) auszustatten. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) dürfen nicht eingesetzt werden.

Im Bereich der Verkehrswege sollten Mastleuchten mit einer Lichtpunkthöhe von max. 3 m aufgestellt werden, die die Lichtstreuung möglichst einschränken.
Alle Leuchten sollten ihr Licht ausschließlich nach unten abgeben.

II.8.6 AV6 - Vermeidung der Beleuchtung der Gehölzränder und Einhaltung der Dunkelkorridore
Zum Schutz für alle lichtempfindlichen Fledermausarten (Myotis-Arten und Braunes Langohr) dürfen die überwiegend im Dunkeln liegenden Gehölzränder (insbesondere die Gehölzstruktur des Waldes) sowie die Bereiche der Flugrouten/ FK1, FK2 und FK3 nicht über den jetzigen Zustand erhellt werden. (Die Flugrouten/Flugkorridore FK1, FK2 & FK3 sind der Begründung zu entnehmen.)

Die übrige Lichtlenkung ist so auszuführen, dass eine Aufhellung des Waldrandes ausgeschlossen werden kann. Zudem ist die Beleuchtung grundsätzlich auf die auszuleuchtenden Zufahrts- und Gehwege zu beschränken.

Eine Abstrahlung nach oben ist auszuschließen. Die Beleuchtungsintensität sollte an dem Rand zu Gehölzen (insbesondere in Richtung Wald hin) unter 0,1 Lux liegen.

II.8.7 AV7 Schutz und Erhaltung des Gewässers als Kammmolch-Laichhabitat
Zum Schutz des Kammmolchs (auch des Laubfroschs und weiterer Amphibienarten) ist das Gewässer als Laichhabitat naturnah zu erhalten und schonend zu pflegen. Ein Eingriff in das Gewässer darf nur in der Zeit vom 15.09. bis zum 01.11. erfolgen. Dabei darf nicht das komplette Gewässer auf einen Mal ertüchtigt werden, sondern die Eingriffe müssen in zwei Abschnitten mit einem Jahr Abstand durchgeführt werden. Die Vegetation im/am Gewässer ist, soweit erforderlich, schonend zurückzunehmen, sodass sie sich neu entwickeln kann.

Hinweise: Das Röhricht darf nur abschnittweise zurückgeschnitten werden. Im Zuge von Entschlammungsarbeiten ist zur dauerhaften Sicherung einer Röhrichtzone ein Teil der Pflanzenballen vor der Entschlammung zu entnehmen und nach Abschluss der Arbeiten wieder in den Uferbereich einzusetzen. Die zur Beseitigung vorgesehenen Sedimente und Pflanzenbestände sind auf geschützte Tierarten zu untersuchen.

II.8.7 AV8 Schutz und Erhaltung des Landlebensraums des Kammmolchs
Die Uferstrukturen am Gewässer und die naturnahe gehölzgeprägte Umgebung des Gewässers sind zu erhalten und schonend naturnah zu pflegen.

Auf die Festsetzung II 1.7 wird verwiesen.

II.8.8 AV9 temporärer Amphibienschutzzaun während der Bauphase
Zur Vermeidung des Tötungsverbotes des europarechtlich geschützten Kammmolchs ist das Baufeld vor Beginn des Bauvorhabens und vor Beginn der in der Regel im Februar einsetzenden Amphibienwanderungen abzuzäunen.

Insbesondere um das Laichgewässer und entlang der Westseite der Gehölze ist ein einseitig passierbarer Amphibienschutzzaun aufzustellen.

Hinweise:
Auf diese Weise wird verhindert, dass Amphibien aus dem Bereich des Gewässers und aus den Landlebensräumen im Wald in das Baufeld gelangen können. Der einseitig durchlässige Amphibienschutzzaun ermöglicht es den Tieren, zum Gewässer abzuwandern. Die Individuen, die sich noch auf der südlichen/nördlichen/westlichen Seite der Abzäunung befinden, d.h. im Baufeld, können aus dem Baufeld herauszuwandern. Ein Hineinwandern ins Baufeld kann jedoch ausgeschlossen werden.
Um die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Maßnahme sicherzustellen, ist eine biologische Baubegleitung obligatorisch.

II.8.9 Ersatz von Koloniebrutplätzen für Haus- und Feldsperling
Für den Verlust der potenziellen Koloniebrutplätze des Hausperlings und Feldsperlings sind 7 Ersatznistkästen mit je 3 Nistplätzen für die Sperlinge zu installieren (z.B. Sperlingshaus 1 SP der Fa. SCHWEGLER oder Nistkasten für Sperlinge SPMQ der Fa. HASSELFELDT).

II.9 Zwingend vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für den Verlust einer Bruthöhle sind je 2 Ersatznistkästen für den Star zu installieren. (z.B. Starenhöhle 3SV der Fa. SCHWEGLER oder Nistkasten STH der Fa. HASSELFELDT).

Hinweis: Diese Maßnahme ist nur erforderlich, wenn entsprechende Brutstätten aus dem Plangebiet entnommen werden.

III. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 LBO)

III.1 Unversiegelter Grundstücksanteil / Ausschluss Schottergärten

Die Grundstücksflächen (mind. 55 %) sind, soweit diese nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Vegetationsschicht (beispielsweise mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen, heimischen Gehölzen, Rasen etc.). anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten, Steinbeete sowie Durchwurzelungsschutzfolien oder ein Geotextil sind unzulässig.

III.2 Müllbehälter

Von den Verkehrsflächen einsehbare freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe entweder durch Hecken einzugrünen, mit berankten Pergolen zu überspannen oder mit begrünten Zäunen zu umgeben.

III.3 Einfriedungen zu den Verkehrsflächen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen zulässig:

- Laubgehölzhecken mind. 0,5 m entfernt von der Grundstücksgrenze in einer Höhe von mind. 1,00 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen. Grundstücksseitig sind Zäune (nur) zwischen Hecke und Haus zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.
- Zudem sind anstatt der Hecken auch bepflanzte (Friesen-)Wälle mit einer Maximalhöhe von 1 m für den Wall zuzüglich 0,5 m für die Bepflanzung zulässig oder
- eine dichte Berankung von mind. 1,50 m hohen Zäunen mit mindestens 1 Kletter- oder Schlingpflanze pro laufendem Meter auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen.

Die jeweiligen Höhen werden gemessen ab der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück (in Grundstücks- und Fahrbahnmitte).
In den Sichtdreiecken von öffentlichen Straßen und von Grundstücksein- und -ausfahrten, darf von den Festsetzungen abgewichen werden.

Es sind standortgerechte, heimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste II.6 zu verwenden.

III.5 Stellplätze

Die Ermittlung der Zahl der notwendigen privaten Stellplätze erfolgt anhand der folgenden Richtzahlenliste. Bei Bauvorhaben, die mit dieser Liste nicht erfasst werden, sind die Richtzahlen naheliegender Nutzungsarten als Referenz anzuwenden. Bei baulichen oder sonstigen Anlagen mit unterschiedlichen Nutzungen, ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln.

Nutzungsart	Zahl der PKW-Stellplätze	Zahl der Fahrradstellplätze
Wohngebäude mit einer Grundfläche über 60 m²	Mind. 2 je Wohneinheit	--
Wohngebäude mit einer Grundfläche unter 60 m²	Mind. 1 je Wohneinheit	--
Büro- und Verwaltungsflächen, Gewerbebetriebe	Mind. 1,5 je 2 Beschäftigte	Mind. 1 barrierefrei erreichbarer Stellplatz je 1 Beschäftigten
Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Bsp. Kanzleien, Praxen etc.)	1 je 30 m² Nutzfläche, jedoch mind. 3	1 barrierefrei erreichbarer Stellplatz je 30 m² Nutzfläche, jedoch mind. 3

IV. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

IV.1 Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können bei der Amtsverwaltung - Amt Nortorfer Land, Niedernstraße 6, 24589 Nortorf eingesehen werden.

IV.2 Schutz von Bäumen

Bei Bautätigkeiten gelten die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie die ZTV-Baumpflege (2006):

Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege. 5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S

IV.3 Trockenhaltungsmaßnahmen/ weiße Wanne

Bei den erbohrten Boden- und Grundwasserverhältnissen muss für unterkellerte Gebäudeteile überwiegend davon ausgegangen werden, dass diese als wasserundurchlässige Wannenkonstruktionen trockenzuhalten sind.

Grundsätzlich gilt jedoch auch hier, dass eine Überprüfung der tatsächlich erforderlichen Trockenhaltungsmaßnahmen in jedem Einzelfall nach Kenntnis der tatsächlichen Randbedingungen (Bauwerksausbildung, Bauwerkshöhe, Baugrund im Grundrissbereich) erfolgen muss.

IV.4 Ausgleich

IV.4.1 Knickausgleich
Zur fortgesetzten Erhaltung der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Brutvogelgilde der Gehölzbrüter ist der Knickverlust durch Neupflanzung von Ausgleichs-Knicks in räumlicher Nähe zum Vorhabengebiet (im selben Naturraum, hier: Östliches Hügelland) vorzunehmen. Die Entfernung von insgesamt 22,5 m Knicks sind jeweils im Verhältnis 1:2 auszugleichen und neu anzulegen. Es sind standorttypische Gehölze regionaler Herkunft zu pflanzen. Diese Maßnahme ist zeitnah und ortsnah umzusetzen.

Der Ausgleich erfolgt auf Flurstück …*(wird bis zum Satzungsbeschluss ergänzt)*

IV.4.2 Einzelbaumausgleich
Für den Verlust von größeren Laubbäumen ist zur fortgesetzten Erhaltung der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Gehölzbrüter eine orts- und zeitnahe Neupflanzung von Bäumen (abhängig von Stammdurchmesser und Habitatqualität im Verhältnis 1:1 - 1:3) vorzunehmen. Es sind standorttypische, heimische Bäume zu pflanzen.

Diese Maßnahme ist noch zu spezifizieren, sobald der genaue Gehölzverlust und die Qualität der überplanten Großbäume bekannt ist.

IV.4.3 Gehölzflächenausgleich
Für den Verlust von Gehölzflächen ist zur fortgesetzten Erhaltung der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Gehölzbrüter eine orts- und zeitnahe Herstellung einer flächenhaften Gehölzpflanzung auf einer 1.000 m² großen Fläche innerhalb des Naturraum „Östliches Hügelland“ vorzunehmen.

Der Ausgleich erfolgt auf Flurstück …*(wird bis zum Satzungsbeschluss ergänzt)*

Aufgestellt: Rellingen, 12.12.2022

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

danne & nachtmann
Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen
Telefon: (04101) 852 15 72 . Fax: (04101) 852 15 73
buero@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de