

## **A. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)**

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 3) sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen mit Ausnahme von Stromtankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO)**

#### **2.1**

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 3) darf die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) maximal 50 cm betragen, gemessen ab Fahrhahnoberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks genutzten öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche (GFL-Recht). Gemessen wird mittig vor dem Baugrundstück und in Fahrhahnamitte.

#### **2.2**

Die Firsthöhe ist in Teil A - Planzeichnung festgesetzt.

Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) und dem höchsten Punkt des Dachfirstes.

#### **2.3**

Die Errichtung von Anlagen für die Nutzung des Sonnenlichts ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA1 – WA3) allgemein zulässig, wobei die in Teil A - Planzeichnung - festgesetzte Firsthöhe für diesen Nutzungszweck um bis zu 1,5 m überschritten werden darf.

Unzumutbare Belästigungen der Nachbarn durch Spiegelungen/Blendungen sind gem. § 15 BauNVO auszuschließen.

### **3. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude zulässig.

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

Nebenanlagen, Garagen und Carports müssen entlang öffentlicher Verkehrsflächen einen Abstand von 3,00 m einhalten. Die Festsetzung gilt nicht für die Einfriedungen, Erd- oder Steinwälle (Friesenwälle) und Stellplätze. Diese Anlagen dürfen die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Planstraße jedoch nicht beeinträchtigen.

**5. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; § 86 LBO 2022 neu)**

**5.1**

Innerhalb der in Teil A - Planzeichnung festgesetzten Flächen ist das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Die Speicher- und Versickerungseinrichtungen sind nach dem aktuellen Stand der Technik (DWA-Arbeitsblatt A-138) zu bemessen und so zu planen, zu errichten und dauerhaft in betriebsbereitem Zustand zu halten, dass bei Berücksichtigung eines Niederschlags-Wiederkehrintervall „T“ von 5 Jahren kein Oberflächenwasser von diesen Flächen abfließt.

**5.2**

Ebenerdige, nicht überdachte private Stellplätze und Erschließungsflächen sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

*Hinweis:* Zulässig sind beispielsweise Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengitterbeläge etc.

**5.3**

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

**5.4**

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken dürfen zur Sicherstellung der technischen Funktion des Regenrückhalteriums regelmäßig unterhalten und gepflegt werden. Eine Einzäunung von Teilbereichen dieses Retentionsraumes einschließlich Toranlagen ist zulässig.

**6. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25. BauGB) / Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB)**

**6.1**

In allen Allgemeinen Wohngebieten sind die nutzbaren Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

**6.2**

Ausnahmsweise darf von der Festsetzung 6.1 abgewichen werden, wenn die festgesetzte Leistung durch dauerhafte Verschattungen nicht erreicht werden kann.

**6.3**

In allen Allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer von Carports und Garagen mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und begrünen. Alternativ können die in Absatz 1 genannten Dächer auch vollständig mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren ausgestattet werden.

*Hinweis:* Es sollten nur Substrate verwendet werden, die keinen Nährstoffüberschuss enthalten und die keine Schadstoffe freisetzen.

## **B. Festsetzungen zur Grünordnung**

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

#### *7.1 Knickschutz*

##### 7.1.1 Knick

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Ziffern (1) und (2) dienen der Erhaltung der vorhandenen gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks sowie der Schaffung vorgelagerter Schutzstreifen. Der Knick ist zu erhalten und einer fachgerechten Pflege zu unterziehen durch ein auf den Stock setzen in Zeitabständen von mindestens 10 und maximal 15 Jahren.

##### 7.1.2 Knickschutzstreifen

Die Knickschutzstreifen innerhalb der Maßnahmenflächen sind der Entwicklung eines extensiven Wiesenstreifens 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 Durchführung der Mahd und der fachgerechten Knickpflege darf der Knickschutzstreifen für Pflegemaßnahmen einschließlich der Pflege befahren werden.

##### 7.1.3 Unzulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen

Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit Ausnahme der Knickwälle keine Abgrabungen oder Aufschüttungen zulässig. Die Herstellung baulicher Anlagen jedweder Art sind unzulässig. Leitungsverlegungen sind nur unter Anwendung der DIN 18920:2014-07 zulässig.

Abweichend von Absatz 1 darf innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ein Regenrückhalteraum angelegt werden.

##### 7.1.4 Unzulässigkeit von Fremdplantagen und weiteren Tätigkeiten

Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Regenrückhalteraum“ dürfen keine Pflanzungen und keine Ansaaten vorgenommen werden und weder Pflanzenschutzmittel noch Düngemittel jedweder Art ausgebracht werden.

Abweichend von Absatz 1 darf innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken im Zuge der Erstherstellung eine Einsaat des Rückhalteriums mit einer geeigneten regionalen Saatgutmischung erfolgen zur Minimierung des Risikos von Bodenabschwemmungen.

#### 7.1.5 Zaun

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gegenüber den Wohngebieten durch einen mind. 1,5 m hohen Zaun an der Außenseite des Wohngebiets zur Sicherung der naturnahen Entwicklung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft abzuzäunen.

#### 7.1.6 Schutz von Einzelbäumen

Einzelbäume der Knicks mit Stammdurchmessern von mind. 0,6 m bzw. mind. 2,0 m Stammumfang unterliegen nicht der Knickpflege sondern sind als Großbäume zu erhalten.

#### 7.1.7 Absenkung des Grundwassers

Drainagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig. Kurzfristig erforderliche Grundwasserabsenkungen sind nur während der Vegetationsperiode (15.03. bis 30.09.) zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen Schäden der benachbarten Vegetation ausgeschlossen werden.

### 7.2 *Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Für Außenleuchten sind ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (<3.000 Kelvin) und einer maximalen Oberflächentemperatur von 60°C zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten, die Beleuchtung der angrenzenden Knicks ist zu vermeiden.

## **8. Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

### 8.1 *Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken*

Auf den privaten Grundstücken ist pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit einer Pflanzgröße von mindestens 14 - 16 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Ersatzpflanzungen auf demselben Grundstück zu ergänzen. Bei Pflanzung von Obstbäumen dürfen abweichend von den zuvor genannten Qualitäten auch Gehölze der Pflanzgröße mindestens 10 - 12 cm Stammumfang als 2 x verpflanzte Hochstämme gepflanzt werden.

Die auf einzelnen privaten Grundstücksflächen zur Pflanzung festgesetzten Bäume nach Ziffer 8.3 können hierauf angerechnet werden.

### 8.2 *Heckenpflanzungen auf privaten Grünflächen*

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine mind. 1,50 m hohe, standortgerechte Laubgehölzhecke auf einem mind. 3,0 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen an Ort und Stelle zu ersetzen.

Bestandsgehölze können erhalten und in die Laubgehölzhecken integriert werden.

Die Pflanzung der Arten Kirschlorbeer, Thuja und Scheinzypresse ist unzulässig.

*Hinweis:*

Es wird die Pflanzungen von unterschiedlichen Sträuchern aus der Pflanzliste (siehe D. Hinweise) empfohlen.

### *8.3 Begrünung von Stellplatzanlagen - Bäume*

Im WA 1 sind private, offene PKW-Stellplatzanlagen je angefangene 4 Stellplätze mit einem standortgerechten Laubbaum zu bepflanzen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 14 cm betragen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 qm (Mindestbreite von 2,00 m, Mindesttiefe 1,50 m) vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz an der Stellplatzanlage zu schaffen.

*Hinweis:*

Es wird die Pflanzung von unterschiedlichen Bäumen aus der Pflanzliste (siehe „D. Hinweise“) empfohlen.

### *8.4 Begrünung von Stellplatzanlagen - Hecken*

Im WA 1 sind private, offene PKW-Stellplatzanlagen ab 4 Stellplätzen durch einreihige Schnittheckenpflanzungen (Bedarf 3-4 Pflanzen/ lfd. m) aus Laubgehölzen (Höhe 70 - 100 cm) dicht einzugrünen; die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz an der Stellplatzanlage zu schaffen.

Im Bereich von Sichtfeldern (Ein- und Ausfahrten) und ggf. auf Strecken mit Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der Festsetzung abgewichen werden.

Die Pflanzung der Arten Kirschlorbeer, Thuja und Scheinzypresse ist unzulässig.

*Hinweis:*

Es wird die Pflanzung von unterschiedlichen Sträuchern aus der Pflanzliste (siehe „D. Hinweise“) empfohlen.

### *8.5 Baumpflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen*

Im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sind mindestens 10 Hochstammlaubebäume mit Stammumfang mindestens 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 qm (Mindestbreite von 2,00 m, Mindestdiefe 1,50 m) vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Geltungsbereich schaffen.

### *8.6 Umsetzungszeit der Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Die im B-Plan festgesetzten Pflanzgebote für die Wohnbaugrundstücke sind innerhalb der ersten Pflanzperiode nach der Aufnahme der Nutzung eines Bauvorhabens auf dem Baugrundstück herzurichten.

Die Pflanzgebote für den öffentlichen Verkehrsraum sind spätestens innerhalb von 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsstraße umzusetzen.

Bei Abgang einer durch diesen Bebauungsplan geschützten Bepflanzung (auch bei Abgang herzustellender Pflanzungen), ist diese innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abgang zu ersetzen.

## **C. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBO 2022**

### **9. Einfriedungen**

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind auf den Privatgrundstücken folgende Einfriedungen zulässig:

- Laubgehölzhecken min. 0,50 m entfernt von der Grundstücksgrenze in einer Höhe von mind. 1,00 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen. Grundstücksseitig sind lichtdurchlässige 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 max. 0,50 m für die Bepflanzung zulässig oder
- eine dichte Berankung von mind. 1,00 m hohen lichtdurchlässigen 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.

Bei Grundstückszufahrten und in den Sichtdreiecken von Straßen sowie von Grundstücksein- und -ausfahrten, darf von den Festsetzungen abgewichen werden.

Es sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden. Kirschlorbeersträucher, Thuja und Scheinzypressen sind unzulässig.

Es wird die Pflanzung von unterschiedlichen Sträuchern aus der Pflanzliste (siehe „D. Hinweise“) empfohlen.

### **10. Eingrünung von Abfallbehältern**

Von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare 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.

### **11. Begrünung der unversiegelten Grundstücksanteile**

Der nicht überbaute bzw. versiegelte Grundstücksanteil der Allgemeinen Wohngebietsflächen, (mind. 55 % im WA 1 und mind. 62,5% im WA 2 und WA 3) ist als Vegetationsschicht anzulegen und zu begrünen (beispielsweise mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen, standortgerechten Gehölzen, Rasen etc.).

Gestaltungsvarianten mit Kies, Farbscherben, Schotter oder anderen Granulaten sind damit nicht zulässig.

### **12. Stellplätzen und Stellplatzanlagen**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind herzustellen:

Bei Gebäuden mit 1 Wohneinheit:  
mind. 2 PKW-Stellplätze je Einzelhaus;

Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohneinheit  
mind. 1 PKW-Stellplatz je Wohneinheit und  
mind. 2 barrierefrei und erreichbare Fahrradstellplätze je Wohneinheit.

### **13. Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß § 84 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO SH) handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## **D. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen**

### **Zugrundeliegende Vorschriften**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können im Amt Mittelholstein, Am Markt 15, 24594 Hohenwestedt eingesehen werden.

### **Artenschutz**

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schutzzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars eines Jahres ausgeführt werden. Arbeiten an Gehölzen mit potenziellen Fledermaussommerquartieren sind nur im Zeitraum zwischen dem 01. Dezember und dem letzten Tag des Februars des Folgejahres und der geplante Gebäudeabriss im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag des Februars des Folgejahres zulässig, wenn hierdurch keine Quartiere von Fledermäusen beeinträchtigt werden.

Abweichungen von den genannten Zeiträumen und sonstigen Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

Über die Maßgaben nach Ziffer B Nummer 7.2 hinaus sind hinsichtlich der Beleuchtung innerhalb des Plangebiets im privaten und öffentlichen Bereich die Vorgaben des § 41a BNatSchG mit dem Thema „Schutz der Insektenvielfalt“ zu berücksichtigen und zu beachten. Dies gilt auch schon für die Baufeldfreimachung und für die Bauphase.

### **Schutz von Bäumen**

Bei Bautätigkeiten gelten die DIN 18920:2014-07 "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 (2017): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege. 5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S

### **Pflanzliste geeigneter standortgerechter vorwiegend einheimischer Gehölzarten**

#### Bäume:

Spitz-Ahorn in Sorten (Acer platanoides )  
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)  
Rotbuche (Fagus sylvatica)  
Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior)  
Eiche (Quercus in Arten)  
Linde (Tilia cordata)  
Hainbuche (Carpinus betulus)

#### Sträucher:

Feldahorn (Acer campestre)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Hasel (Corylus avellana)  
Weißdorn (Crataegus monogyna)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Holzapfel (*Malus sylvestris*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Gemeine Holzbirne (*Pyrus communis*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Schneeball (*Viburnum opulus*)

*Kletterpflanzen:*

Waldrebe (*Clematis alpina*)  
Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*)  
Efeu (*Hedera helix*)  
Gewöhnlicher Hopfen (*Humulus lupulus*)  
Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)  
Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)  
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

Aufgestellt: Rellingen, den 25.10.2023

**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