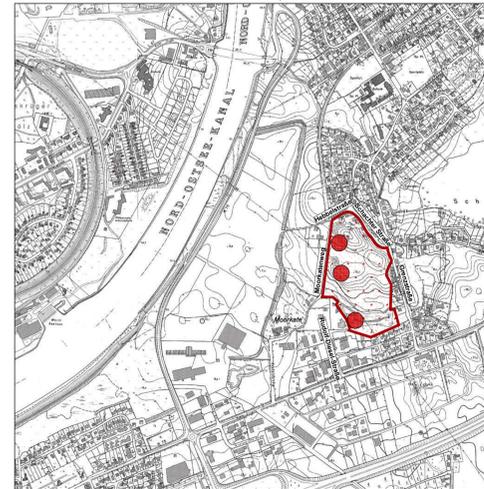


# SATZUNG DER GEMEINDE SCHACHT-AUDORF ÜBER DIE 2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 MIT DER GEBIETSBEZEICHNUNG "LERCHENBERG"

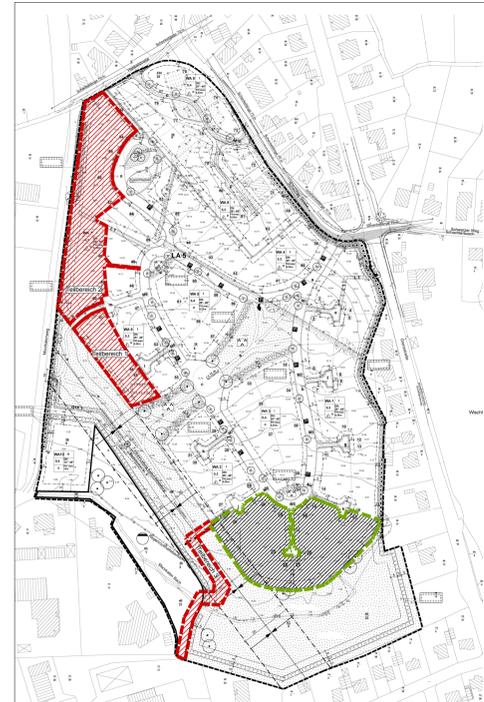
## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 84 der Landesbauordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22.01.2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 19.12.2013 folgende Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 mit der Bezeichnung "Lerchenberg" für das Gebiet "Östlich des Moorlatenweges, südlich der Hebelstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10000

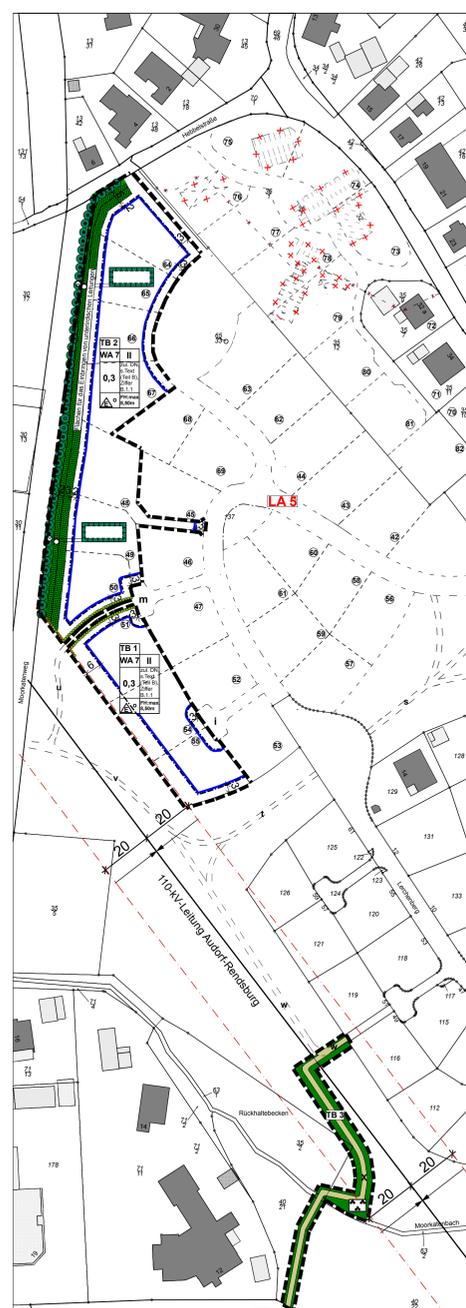


## Bebauungsplan Nr. 20 "Lerchenberg" M 1 : 2000



  Räumlicher Geltungsbereich des B-Plans Nr. 20 Gebietsgröße: ca. 92.000 m<sup>2</sup>  
  Räumlicher Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 20 Gebietsgröße: ca. 8.300 m<sup>2</sup>  
  Räumlicher Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 20 Gebietsgröße: ca. 5.850 m<sup>2</sup>

## PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1000



Nutzung der Basisdaten des Amtes Eiderkanal (Auszug aus der Fachdatenkarte - 16.05.2013)

**es gilt die BauNVO von 1990**

**NUTZUNGSSCHABLONEN GEM. PLANZEICHNUNG (TEIL A), VERGRÖßERT:**

TB 1	TB 2
WA 6 II	WA 7 II
0,3	0,3
max. zul. Höhe des 1. Fusses 8,50m max. zul. Höhe des 2. Fusses 8,50m	max. zul. Höhe des 1. Fusses 8,50m max. zul. Höhe des 2. Fusses 8,50m

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> WA 6	Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungsziffer der Nutzungsschablone, hier z. B. 6	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 4 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
GRZ 0,3	Grundflächenzahl, z.B. max. 0,3	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 + 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, max. 2	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 + 20 BauNVO
FH max.8,50 m	Firsthöhe als Höchstmaß, max. 8,50 m	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 BauNVO
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>		
o	offene Bauweise	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §22 BauNVO
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> E	nur Einzelhäuser zulässig	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §22 BauNVO
<span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span>	Baugrenze	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §23 Abs.3 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		
<span style="border: 1px solid yellow; padding: 2px;"> </span>	öffentl. Fuss- und Radwege	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
<b>Grünflächen</b>		
<span style="background-color: green; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	öffentliche Grünflächen	§9 Abs.1 Nr.15 BauGB
<b>Zweckbestimmung:</b>		
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> P	Parkanlage	
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> L	Flächen für das Einbringen von unterirdischen Leitungen	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>		
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> LA 5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§9 Abs.1 Nr.20 BauGB
<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;"> </span>	zu pflanzende und dauerhaft zu erhaltende Hecke	§9 Abs.1 Nr.25a BauGB
<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;"> </span>	bestehender und dauerhaft zu erhaltender Knick mit Schutzstreifen gem. <u>Planentwurf in Planzeichnung (Teil A)</u>	§9 Abs.1 Nr.25b BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§9 Abs.7 BauGB
<b>Erklärung der Nutzungsschablone</b>		
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Bezeichnung der Baulinien der 2. Änderung des B-Plans Nr. 20	
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Grundflächenzahl	zulässige Dachneigung gem. Ziffer II, III im Text (Teil B)
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Bauweise	max. zul. Höhe des 1. Fusses
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>		
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Gesetzlich geschützte Biotope:	
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Knick	§21 Abs.1 Nr.4 LNatSchG i. V. m § 30 BNatSchG
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Hochspannungsleitung (E.ON Netz), 110 kv Audorf-Rendsburg, Schutzabstand zu beiden Seiten: 20 m mit Maststandort Nr. 4-6 (13-103)	
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	<u>folgende Hinweise sind hier zu beachten:</u> Bauliche Anlagen, Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle etc. oder Zwischenlagerungen dürfen innerhalb des Schutzbereichs der Hochspannungsfreileitung nur bis zu einer mit der E.ON Netz GmbH abgestimmten Niveauhöhe vorgenommen werden, da andernfalls Lebensgefahr besteht. Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereichs nicht angepflanzt werden.	
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> LA 5	Archäologische Fundstelle, eingetragen in die archäologische Landesaufnahme mit der Ziffer LA 5	
<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>		
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	vorhandene Flurstücksgrenze	
<span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;"> </span>	wegfallende Flurstücksgrenze	
137	Nummer des vorhandenen Flurstücks, z.B. 137	
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Abstandsangabe in m, z.B. 5,00 m	
<span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;"> </span>	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
49	Nummerierung der in Aussicht genommenen Grundstücke, z. B. Nr. 49	
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	vorhandene Straßenverkehrsflächen	
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	vorhandene Wohngebäude	
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	vorhandene Wirtschaftsgebäude, Nebenanlagen oder Garagen	

## STRASSENPROFILE M : 100



## TEXT (TEIL B)

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO)

Die nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete „WA 6 und WA 7“ dienen vorwiegend dem Wohnen.

Gem. § 4 BauNVO sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Baubewerbes,
- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### 1.1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete nach § 1 Abs. 5 BauNVO

1.1.1 Folgende Arten von Nutzungen, die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässig sind, werden für die Allgemeinen Wohngebiete **WA 6 und WA 7** als **nur ausnahmsweise zulässig** festgesetzt:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### 1.2 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete nach § 1 Abs. 6 BauNVO

1.2.1 Folgende Arten von Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden für die Allgemeinen Wohngebiete **WA 6 und WA 7** als **nicht zulässig** festgesetzt und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

##### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Als **Bezugspunkt** der Höhenfestsetzungen gilt die Oberkante Straßendecke der festgesetzten Verkehrsflächen an der Straßenbegrenzungslinie zu den jeweiligen in Aussichtgenommenen Grundstücken, senkrecht gemessen in der Mitte der zur Straßenbegrenzungslinie nächstgelegenen Gebäudesseite.

2.1.2 Als **Firsthöhe - FH** - gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut.

Fällt bzw. steigt das Gelände von dem gem. Ziffer 2.1.1 festgelegten Bezugspunkt bis zur nächstgelegenen Gebäudesseite auf dem gewählten in Aussicht genommenen Grundstück, erhöhen sich die festgesetzten max. Firsthöhen von dem Bezugspunkt um das Maß der natürlichen Steigung bzw. verringern sich um das Maß des natürlichen Gefälles.

Für die Allgemeinen Wohngebiete **WA 6 und WA 7** werden folgende **max. Höhen** festgesetzt:

Firsthöhe (FH): max. 8,50 m

2.1.3 Für die Allgemeinen Wohngebiete **WA 6 und WA 7** werden abweichend von der Ziffer 2.1.2 für Firstwände von Puttdächern folgende max. Höhe festgesetzt:

Für Firstwände von Puttdächern, die innerhalb eines Abstandes von 7,00 m von Grundstücksgrenzen errichtet werden, ist eine Höhe von max. 6,00 m zulässig.

Ausnahmen hiervon:

- Firstwände von Puttdächern, die an Grundstücksgrenzen von öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen gebaut werden.

Es gelten dann automatisch die Abstandsregelungen nach LBO-S-H.

##### 3. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Der Abstand zu Grundstücksgrenzen, an denen keine Baugrenze in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt wurde, muss für Gebäude, deren Wandhöhe (WH) 4,50 m übersteigt und für sonstige bauliche Anlagen, deren Oberkante (OK) 4,50 m übersteigt, mindestens 0,8 h betragen.

4.1 **Steuerung von Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 3 BauNVO)**

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 6 und WA 7** sind Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge **unzulässig**.

## Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 6 und WA 7** ist pro Einzelhaus eine Wohneinheit zulässig.

Ausnahme hiervon:

Pro Einzelhaus ist zusätzlich max. eine Einliegerwohnung im Sinne von § 11 2. WohnungsbauG (2. WoBauG) in der Fassung vom 14.09.1990 zulässig, die gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung sein muss.

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

Im Bereich der von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden und Einfriedigungen und Bewuchs eine Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche bzw. OK Gehweg, nicht überschreiten.

7.1 **Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Zum Erhalt der ökologischen Bodenfunktion ist unbelastetes Oberflächenwasser auf den Wohnungsbaugrundstücken, wo die Bodenverhältnisse dafür geeignet sind, zur Versickerung zu bringen.

Vorrangig ist eine Versickerung über die belebte Bodenzone anzustreben, z. B. als Flächen- bzw. Muldenversickerung. Alternativ ist das Sammeln von unbelastetem Niederschlagswasser in geeigneten Behältern zur Wiederverwendung zulässig. (z.B. Zisternen, Regentonnen)

Auf den Wohnungsbaugrundstücken, wo keine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser möglich ist, muss das Grundstück an das Regenrückhaltebecken angeschlossen werden.

## Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind zweckgebundene untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. Pavillon, Brücken und Sinnensymbole zur Schaffung von Erlebnisräumen zulässig.

8.2 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind unterirdische Leitungen für das Abführen von Abwässern zulässig.

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

9.1 **Als Erhaltungsgebot der am östlichen Rand des B-Plan Gebietes bestehenden Knicks gemäß § 9 (1) 25 b BauGB wird folgendes festgesetzt:**

9.1.1 Die vorhandenen Knicks sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten.

9.1.2 Die Knicks sind alle 10 bis 15 Jahre „auf den Stock zu setzen“. Etwa alle 50 m ist ein Überhälter stehen zu lassen bzw. neu aufzubauen, mit Ausnahme bei dem Knick innerhalb des Schutzbereichs der 110 kV Hochspannungsleitung. Der Wall ist bei Bedarf auszubessern und die Lücken im Gehölzbestand mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu schließen. Müll und organische Abfälle sowie nicht knicktypische Pflanzen dürfen nicht in die Knicks eingebracht werden. Die Knicks sind mit mindestens 1m Schutzstreifen, gemessen vom Knickfuß, von den angrenzenden in Aussicht genommenen Grundstücken oder Straßenräumen abzutrennen.

Die Schutzstreifen können entsprechend ein- bis zweimal im Jahr gemäht werden. Weitere 2 m sind von jeglicher Bebauung / Versiegelung frei zu halten.

Die Schutzstreifen dürfen auch als offene Entwässerungsgräben oder Mulden zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser verwendet werden.

9.1.3 Während der gesamten Bauphase ist der Knick und sein Schutzstreifen durch Schutzzäune zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

## Ausgleichsmaßnahmen „Schutzgut Boden“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9.2 **Ausgleichsbedarf:** Für den Ausgleich des Schutzgutes Boden sind 78 m<sup>2</sup> intensiv bewirtschaftete Flächen naturnah zu gestalten.

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden wird über das Ökoko-Konto „Wehrau“ der Gemeinde Osterndorf abgelöst.

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 92 Abs. 4 LBO)

### 1. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Es sind Dächer mit folgender Dachneigung zulässig:

1. Für Gebäude mit einem Vollgeschoss sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen mind. 25° und max. 48° zulässig
2. Für Gebäude mit zwei Vollgeschossen sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen mind. 2° und max. 26° zulässig

Ausnahmen hiervon:

Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Hauseingangserdachungen, Wintergärten und Dachterrassen dürfen von v. g. Festsetzung mit der Ziffer B. 1.1 abweichen.

### 1.2 Die Anbringung von Solaranlagen im Dachbereich ist zulässig, sofern sie flächenbündig mit der Dachhaut oder parallel zu ihr im Abstand von maximal 0,30 m angeordnet werden.

### 1.3 Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen sind in der Gestaltung den Hauptkörpern anzupassen. Abweichend zulässig sind Flachdächer, Metall- und Holzbaueisen.

### 1.4 Für die Dacheindeckungen werden folgende Farben ausgeschlossen:

1. weiß
2. gelb
3. lila
4. orange
5. rosa/pink
6. türkis
7. Neonfarben
8. hellblau/hellgrün
9. Metallicfarben

### 1.5 Für bauliche Anlagen dürfen keine stark leuchtenden und stark reflektierenden Farben mit Blendungseffekten auf benachbarte Wohnhäuser verwendet werden.

### 2. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Für die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden und dauerhaft zu erhaltenden Hecken sind auf den privaten Grundstücken Hecken aus standortgerechten heimischen oder dorthyrischen Laubgehölzen in einer Höhe von max. 1,20 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 6 und WA 7** ist pro Einzelhaus eine Wohneinheit zulässig.

Ausnahme hiervon:

Pro Einzelhaus ist zusätzlich max. eine Einliegerwohnung im Sinne von § 11 2. WohnungsbauG (2. WoBauG) in der Fassung vom 14.09.1990 zulässig, die gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung sein muss.

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

Im Bereich der von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden und Einfriedigungen und Bewuchs eine Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche bzw. OK Gehweg, nicht überschreiten.

7.1 **Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Zum Erhalt der ökologischen Bodenfunktion ist unbelastetes Oberflächenwasser auf den Wohnungsbaugrundstücken, wo die Bodenverhältnisse dafür geeignet sind, zur Versickerung zu bringen.

Vorrangig ist eine Versickerung über die belebte Bodenzone anzustreben, z. B. als Flächen- bzw. Muldenversickerung. Alternativ ist das Sammeln von unbelastetem Niederschlagswasser in geeigneten Behältern zur Wiederverwendung zulässig. (z.B. Zisternen, Regentonnen)

Auf den Wohnungsbaugrundstücken, wo keine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser möglich ist, muss das Grundstück an das Regenrückhaltebecken angeschlossen werden.

## Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind zweckgebundene untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. Pavillon, Brücken und Sinnensymbole zur Schaffung von Erlebnisräumen zulässig.

8.2 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind unterirdische Leitungen für das Abführen von Abwässern zulässig.

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

9.1 **Als Erhaltungsgebot der am östlichen Rand des B-Plan Gebietes bestehenden Knicks gemäß § 9 (1) 25 b BauGB wird folgendes festgesetzt:**

9.1.1 Die vorhandenen Knicks sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten.

9.1.2 Die Knicks sind alle 10 bis 15 Jahre „auf den Stock zu setzen“. Etwa alle 50 m ist ein Überhälter stehen zu lassen bzw. neu aufzubauen, mit Ausnahme bei dem Knick innerhalb des Schutzbereichs der 110 kV Hochspannungsleitung. Der Wall ist bei Bedarf auszubessern und die Lücken im Gehölzbestand mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu schließen. Müll und organische Abfälle sowie nicht knicktypische Pflanzen dürfen nicht in die Knicks eingebracht werden. Die Knicks sind mit mindestens 1m Schutzstreifen, gemessen vom Knickfuß, von den angrenzenden in Aussicht genommenen Grundstücken oder Straßenräumen abzutrennen.

Die Schutzstreifen können entsprechend ein- bis zweimal im Jahr gemäht werden. Weitere 2 m sind von jeglicher Bebauung / Versiegelung frei zu halten.

Die Schutzstreifen dürfen auch als offene Entwässerungsgräben oder Mulden zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser verwendet werden.

9.1.3 Während der gesamten Bauphase ist der Knick und sein Schutzstreifen durch Schutzzäune zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

## Ausgleichsmaßnahmen „Schutzgut Boden“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9.2 **Ausgleichsbedarf:** Für den Ausgleich des Schutzgutes Boden sind 78 m<sup>2</sup> intensiv bewirtschaftete Flächen naturnah zu gestalten.

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden wird über das Ökoko-Konto „Wehrau“ der Gemeinde Osterndorf abgelöst.

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 92 Abs. 4 LBO)

### 1. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Es sind Dächer mit folgender Dachneigung zulässig:

1. Für Gebäude mit einem Vollgeschoss sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen mind. 25° und max. 48° zulässig
2. Für Gebäude mit zwei Vollgeschossen sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen mind. 2° und max. 26° zulässig

Ausnahmen hiervon:

Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Hauseingangserdachungen, Wintergärten und Dachterrassen dürfen von v. g. Festsetzung mit der Ziffer B. 1.1 abweichen.

### 1.2 Die Anbringung von Solaranlagen im Dachbereich ist zulässig, sofern sie flächenbündig mit der Dachhaut oder parallel zu ihr im Abstand von maximal 0,30 m angeordnet werden.

### 1.3 Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen sind in der Gestaltung den Hauptkörpern anzupassen. Abweichend zulässig sind Flachdächer, Metall- und Holzbaueisen.

### 1.4 Für die Dacheindeckungen werden folgende Farben ausgeschlossen:

1. weiß
2. gelb
3. lila
4. orange
5. rosa/pink
6. türkis
7. Neonfarben
8. hellblau/hellgrün
9. Metallicfarben

### 1.5 Für bauliche Anlagen dürfen keine stark leuchtenden und stark reflektierenden Farben mit Blendungseffekten auf benachbarte Wohnhäuser verwendet werden.

### 2. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Für die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden und dauerhaft zu erhaltenden Hecken sind auf den privaten Grundstücken Hecken aus standortgerechten heimischen oder dorthyrischen Laubgehölzen in einer Höhe von max. 1,20 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 6 und WA 7** ist pro Einzelhaus eine Wohneinheit zulässig.

Ausnahme hiervon:

Pro Einzelhaus ist zusätzlich max. eine Einliegerwohnung im Sinne von § 11 2. WohnungsbauG (2. WoBauG) in der Fassung vom 14.09.1990 zulässig, die gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung sein muss.

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

Im Bereich der von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden und Einfriedigungen und Bewuchs eine Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche bzw. OK Gehweg, nicht überschreiten.

7.1 **Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Zum Erhalt der ökologischen Bodenfunktion ist unbelastetes Oberflächenwasser auf den Wohnungsbaugrundstücken, wo die Bodenverhältnisse dafür geeignet sind, zur Versickerung zu bringen.

Vorrangig ist eine Versickerung über die belebte Bodenzone anzustreben, z. B. als Flächen- bzw. Muldenversickerung. Alternativ ist das Sammeln von unbelastetem Niederschlagswasser in geeigneten Behältern zur Wiederverwendung zulässig. (z.B. Zisternen, Regentonnen)

Auf den Wohnungsbaugrundstücken, wo keine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser möglich ist, muss das Grundstück an das Regenrückhaltebecken angeschlossen werden.

## Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind zweckgebundene untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. Pavillon, Brücken und Sinnensymbole zur Schaffung von Erlebnisräumen zulässig.

8.2 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind unterirdische Leitungen für das Abführen von Abwässern zulässig.

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

9.1 **Als Erhaltungsgebot der am östlichen Rand des B-Plan Gebietes bestehenden Knicks gemäß § 9 (1) 25 b BauGB wird folgendes festgesetzt:**

9.1.1 Die vorhandenen Knicks sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten.

9.1.2 Die Knicks sind alle 10 bis 15 Jahre „auf den Stock zu setzen“. Etwa alle 50 m ist ein Überhälter stehen zu lassen bzw. neu aufzubauen, mit Ausnahme bei dem Knick innerhalb des Schutzbereichs der 110 kV Hochspannungsleitung. Der Wall ist bei Bedarf auszubessern und die Lücken im Gehölzbestand mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu schließen. Müll und organische Abfälle sowie nicht knicktypische Pflanzen dürfen nicht in die Knicks eingebracht werden. Die Knicks sind mit mindestens 1m Schutzstreifen, gemessen vom Knickfuß, von den angrenzenden in Aussicht genommenen Grundstücken oder Straßenräumen abzutrennen.

Die Schutzstreifen können entsprechend ein- bis zweimal im Jahr gemäht werden. Weitere 2 m sind von jeglicher Bebauung / Versiegelung frei zu halten.

Die Schutzstreifen dürfen auch als offene Entwässerungsgräben oder Mulden zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser verwendet werden.

9.1.3 Während der gesamten Bauphase ist der Knick und sein Schutzstreifen durch Schutzzäune zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

## Ausgleichsmaßnahmen „Schutzgut Boden“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9.2 **Ausgleichsbedarf:** Für den Ausgleich des Schutzgutes Boden sind 78 m<sup>2</sup> intensiv bewirtschaftete Flächen naturnah zu gestalten.

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden wird über das Ökoko-Konto „Wehrau“ der Gemeinde Osterndorf abgelöst.

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 92 Abs. 4 LBO)

### 1. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Es sind Dächer mit folgender Dachneigung zulässig:

1. Für Gebäude mit einem Vollgeschoss sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen mind. 25° und max. 48° zulässig
2. Für Gebäude mit zwei Vollgeschossen sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen mind. 2° und max. 26° zulässig

Ausnahmen hiervon:

Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Hauseingangserdachungen, Wintergärten und Dachterrassen dürfen von v. g. Festsetzung mit der Ziffer B. 1.1 abweichen.