

Gemeinde Groß Grönau – B-Plan Nr. 30

Teil B – Text

Stand: 07.11.2018

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, §§ 1 - 23 BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur zulässig, wenn sie direkt von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erschlossen sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Beschränkung der Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO

1.2.1 Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

1.3.1 Terrassen (ohne Überdachung) sind außerhalb des Baufensters (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig, auch wenn sie direkt an die Hauptgebäude anschließen.

1.4 Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO

1.4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohneinheit mindestens 36 m² Fläche für Stellplätze nachzuweisen.

1.5 Schallschutzmaßnahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1.5.1 In den im Teil A – Planzeichnung – festgesetzten Lärmpegelbereichen sind bei baulichen Erweiterungen und Neubebauungen Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Es gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (Wand, Dach, Fenster, Lüftung):

Lärmpegelbereich III: $R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$

Lärmpegelbereich IV: $R'_{w,ges} = 40 \text{ dB}$

Für die Außenbauteile anderer Raumarten gelten Zu- oder Abschläge gemäß Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01.

Für vollständig von der Hauptstraße abgewandte Gebäudeseiten darf das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ um 5 dB gemindert werden.

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße sind die Normen DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist in den festgesetzten Lärmpegelbereichen durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den von der Hauptstraße abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Der Nachweis der festgesetzten passiven Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt berechneten Lärmimmissionen nachweislich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanz- und Erhaltungsbindungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB

- 1.6.1 Stellplätze und ihre Zuwegungen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu befestigen.
- 1.6.2 Anfallendes Niederschlagswasser von Nebenanlagen und befestigten Flächen auf den Wohngrundstücken ist auf den Wohngrundstücken zu versickern oder zu verdunsten, soweit es nicht als Brauchwasser verwendet oder ein Nachweis erbracht wird, dass die örtlichen Bodenverhältnisse keine Versickerung zulassen.
- 1.6.3 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für das benachbart gelegene Naturschutzgebiet „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee“ und als Maßnahme zur Schadensbegrenzung für das gleichnamige FFH-Gebiet 2130-491 sind alle Baugrundstücke im WA2, die an der westlichen Geltungsbereichsgrenze liegen, an ihrer westlichen Grenze mit einer Abzäunung von mindestens 1,2 m bis max. 1,5 m Höhe durchgängig einzufrieden. Vor diese Abzäunung ist eine durchgängige, mindestens dreireihige Laubholzhecke aus standortheimischen Gehölzen anzupflanzen,

dauerhaft auf einer Mindesthöhe von 1,5 m zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

- 1.6.4 Zu demselben Zweck wie in Nr. 1.6.3 genannt sind die Wege, die zur Erschließung der westlich angrenzenden und in den o.g. Schutzgebieten liegenden Flurstücke 312 und 140/16, angelegt werden, mit verschließbaren Toren zu versehen.
- 1.6.5 Für die planzeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen sind standortheimische, mindestens mittelkronige Laubbaumarten oder hochstämmige Obstbäume zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 1.6.6 Auf den Neubaugrundstücken, für die in der Planzeichnung keine Baumanpflanzung festgesetzt ist, ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Verpflichtung zur Anpflanzung entfällt, sofern auf dem Baugrundstück bereits ein entsprechender Baum vorhanden ist und erhalten wird.
- 1.6.7 Der in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzte Gehölzstreifen ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO S-H

2.1 Festsetzungen für Fassaden und Dächer

2.1.1 Für die Hauptgebäude sind folgende Dachformen zulässig:

- Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach.

2.1.2 Für Hausdächer sind Dachneigungen von 20° bis 50° zulässig.

Eine Unterschreitung der festgesetzten Dachneigungen ist möglich, wenn diese Dächer als Gründächer erstellt werden.

2.1.3 Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist mit Materialien in den Farben Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Weiche Bedachungen und hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (Ausnahme Solaranlagen, siehe Ziffer 2.1.4) sind unzulässig.

2.1.4 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sie müssen in derselben Neigung wie das darunter liegende Dach aufgebaut werden.

2.1.5 Fassaden in Verblendmauerwerk sind in den Farben Rot, Rotbraun und Braun zulässig. Verkleidungen in Holz sind in Naturfarben und den vorgenannten Verblendmauerwerksfarben zulässig. Putzfassaden sind in allen Farben mit einem Hellbezugswert von 40 bis 75 nach DIN 5033 zulässig.

2.1.6 Holzhäuser in Blockbauweise (Blockbohlenbautechnik) sind ausgeschlossen.

2.1.7 Für Nebengebäude gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude. Bei Nebengebäuden sind Flachdächer zulässig.

3 HINWEISE

3.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen § 44 BNatSchG

Zum Schutz von europarechtlich geschützten Fledermaus- und Brutvogelarten sind folgende Vorgaben einzuhalten:

Vermeidungsmaßnahme 1 Fledermäuse (Gebäude):

Abriss von Gebäuden ist außerhalb des Zeitraums zwischen Anfang März bis Ende November vorzunehmen, sofern nicht durch Überprüfung ein Negativnachweis vorliegt. Im Falle des Hofgebäudes ist der Abriss zu einem späteren Zeitpunkt nur nach einer Fledermausuntersuchung im Gebäude und dann zu regelnden Vorgaben des Artenschutzes umsetzbar.

Vermeidungsmaßnahmen 2 Fledermäuse (Gehölze):

Baumfällungen und Gehölzrodungen dürfen nur stattfinden, wenn sich keine Fledermäuse darin aufhalten. Für Bäume und Gehölze mit Stammdurchmesser zwischen 20 cm und 50 cm auf Quartiershöhe (Einzelquartierseignung und Wochenstube) ist ein problemloses Fällen außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere möglich (im Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres). Bei Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 50 cm und mehr (potentielle Winterquartierseignung, hier eine Kopflinde) muss die Fällung im gleichen Zeitraum stattfinden, jedoch sind vorher potenzielle Höhlen auf Besatz zu prüfen (Einsatz von Endoskopie-Technik, Leiter-, Kletter- oder Hubsteigertechnik notwendig). Gehölze/Bäume mit einem Stammdurchmesser von weniger als 20 cm sind auf Grund mangelnder Quartierseignung von dieser Bauzeitenregelung ausgenommen, hier muss jedoch die Bauzeitenregelung der gehölzbrütenden Vogelarten beachtet werden.

Vermeidungsmaßnahme 3 Vögel der Gebäude:

Der Abriss ist außerhalb des Zeitraums zwischen Anfang März bis Ende August vorzunehmen, sofern nicht durch Überprüfung ein Negativnachweis vorliegt.

Vermeidungsmaßnahme 4 Vögel der Gehölze/Gärten:

Der Abriss von Nebenanlagen und Fällen von Bäumen sind außerhalb des Zeitraums zwischen Anfang März bis Ende August vorzunehmen, sofern nicht durch Überprüfung ein Negativnachweis vorliegt.

Artenschutzrechtlicher Ausgleich 1 Fledermäuse Gewerbehalle:

Anbringen von 4 Ersatzquartieren für Gebäudefledermäuse (2 Kästen für Wochenstuben, 2 Kästen für Tagesquartiere).

Artenschutzrechtlicher Ausgleich 1a Fledermäuse Hofgebäude:

Anbringen von 6 Ersatzquartieren für Gebäudefledermäuse (2 Kästen für Wochenstuben, 2 Kästen für Tagesquartiere, 2 Kästen oder Vorrichtungen als Winterquartiere).

Artenschutzrechtlicher Ausgleich 1b Fledermäuse Kopflinde:

Anbringen von 5 Ersatzquartieren für Baumfledermäuse im Nahbereich an vorhandenen älteren Bäumen, z.B. dem mittleren zu erhaltenden Knick (2 Kästen für Wochenstuben, 2 Kästen als Tagesquartiere, 1 Kasten oder Vorrichtungen als Winterquartier).

Vor der Beseitigung von Gebäuden und Bäumen sind sie rechtzeitig von Fachpersonen zu untersuchen, das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Durchführung der Maßnahmen mitzuteilen. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind mit der UNB abzustimmen.

3.2 Schutz wildlebender Pflanzen und Tiere gemäß § 39 BNatSchG

Das Roden oder auf den Stock setzen von Bäumen/Gehölzen ist nur außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September zulässig.

3.3 Denkmalschutz § 15 DSchG

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

3.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 - IV 334-166.701.400 – und des Arbeitsblattes W 405 des DVGW's sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m³/h für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden.

3.5 Schutz von Gehölzen

Bei Bauarbeiten ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.