

Textliche Festsetzungen (Teil B) – VORENTWURF

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

I Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Der Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Osterberg“ umfasst die Flurstücke 38/8, 38/6, 23/13, 23/2, 21/2, 70/2, 23/12, 1/20.

1. Bedingte textliche Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Osterberg“ wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen erst nach Eintritt des Umstandes zulässig werden, dass die bestehenden baulichen Anlagen (Flurstück 23/13) der alten Augenklinik sowie des Schwesternwohnheimes abgetragen worden sind.

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen 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

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1, 3, 6 BauGB, § 16 (6) i.V.m. §§ 18 und 20 BauNVO)

3.1 Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB; § 19 BauNVO)

Maximal zulässige Grundfläche (GR) ist die Fläche des Baugrundstücks, die von baulichen Hauptanlagen maximal überdeckt werden darf. Im gesamten Plangebiet beträgt die maximal zulässige Grundfläche 200 m² je Grundstück.

Die festgesetzte GR darf für Kleingaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

3.2 Bezugspunkt

Der Bezugspunkt (Bz) für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (s. 2.3) ist die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses. Die OKFF des Erdgeschosses wird gemäß Normalhöhennull (NHN) festgelegt. *Für jede überbaubare Grundstücksfläche wird im Laufe des Verfahrens eine angepasste Höhenlage als Bezugspunkt definiert.*

3.3 First- und Traufhöhe (§ 18 (1) BauNVO)

Die maximale First- und Traufhöhe beziehen sich auf die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses.

Die festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3.4 Geschossigkeit (§ 20 (1) BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

3.5 Anzahl Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheit zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen, wie Garten-/ Gerätehäuser, Geräteschuppen sowie Müllboxen, Fahrradhäuser und Fahrradabstellanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, allerdings nur innerhalb der als WA festgesetzten Flächen, zulässig.

4.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet sind in Form von offenen Stellplätzen sowie geschlossene oder offenen Kleingaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, allerdings nur innerhalb der als WA festgesetzten Flächen, zulässig.

Im Plangebiet müssen geschlossene und offenen Kleingaragen mindestens 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen entfernt angeordnet werden.

Grundstückszufahrten und Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§§ 22 und 23 BauNVO)

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen sind gemäß § 23 (3) BauNVO ausschließlich durch Terrassen um maximal 2 m zulässig. Terrassen sind nur außerhalb der privaten Grünflächen zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

6.1 Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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

6.3 Außenleuchten sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit warmweißem Farbspektrum kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten geschlossen auszuführen und dürfen

eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf Gehölz- und Wasserflächen ist unzulässig.

II Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO SH)

1. Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt innerhalb des Geltungsbereiches für baugenehmigungspflichtige und baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Osterberg“.

2. Außenwandflächen

2.1 Für die Fassaden der Hauptbaukörper ist ausschließlich die Verwendung von Ziegelmauerwerk in den Farben Rot bis Rotbraun, Grau sowie Gelb, Sand und Braun zulässig.

2.2 Daneben ist die Nutzung von Holzmaterialien, von Fassadenplatten in Grau und Anthrazit sowie von Putzmaterialien in den Farben Rot und Weiß bis zu einem Anteil von 30% der Außenwandfläche zulässig.

2.3 Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Türen, Fenster, Fensterelemente, Aufzugsüberfahrten, Wintergärten, Brüstungsfelder und Balkonbrüstungen, Sockel und Blenden.

2.4 Außenwände von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind im Material den Außenwänden des Hauptgebäudes anzugleichen oder aus Holz herzustellen.

3. Dachformen

3.1 Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Sattel-, Walm- oder Mansarddach auszuführen.

4. Dachfarben, Dachmaterial und Glanz

4.1 Zur Dacheindeckung der Hauptdachflächen sind nur nicht glänzende oder nicht hochglänzende Tonziegel und Betondachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun sowie Grau, Anthrazit und Schwarz zulässig. Hiervon ausgenommen sind Verglasungen, Solaranlagen und begrünte Dächer.

4.2 Solaranlagen auf geeigneten Dächern sind im Neigungswinkel angepasst an die übrige Dachfläche anzubringen.

4.3 Nebenanlagen sind mit begrünten Dächern auszuführen.

5. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

5.1 Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind nur für erforderliche Zufahrten/Stellplätze, Zuwegungen und Müllstandplätze zulässig. Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Gesteins- oder Mineralkörnern wie z. B. Schotter und Kies ist unzulässig.

5.2 Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen in der gesamten Breite zwischen der Straße / Erschließungsanlage und dem Hauptgebäude.

6 Art und Höhe von Grundstückseinfriedungen

6.1 Als Einfriedung der Privatgrundstücke zur Verkehrsfläche sind ausschließlich geschnittene Hecken einheimischer Gehölze oder freiwachsende Sträucher in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.

6.2 Zusätzliche Drahtzäune zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich auf der von öffentlichen Flächen abgewandten Seite der Hecke (Grundstücksinnenseite) in maximaler Höhe von 1,5 m zulässig.

7. Ordnungswidrigkeiten

7.1 Gemäß § 82 Abs. 1 und 2 LBO SH handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich und fahrlässig den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 Abs. 4 LBO SH mit einer Geldbuße in Höhe von 500.000 Euro geahndet werden.

III Hinweise

1. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

2. Bodenfunde

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

3. DIN-Standards

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erwähnten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke beziehen sich auf die jeweils zuletzt geänderte Fassung und können bei der Gemeinde eingesehen werden.

4. Grundstückszufahrten

Im Bereich von Grundstückszufahrten sind Einfriedungen (Zäune, Mauern, Hecken, etc.) so zu gestalten, dass erforderliche Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche gewährleistet sind.

5. Baumschutz

Im Kronentraufbereich der Bäume und Hecken sind Abgrabungen und Geländeaufhöhungen unzulässig. Die DIN 18920 ist anzuwenden. Vor Beginn der Baudurchführung ist ein sachgerechter Baumschutz gemäß DIN 18920 an den zum Baufeld benachbarten Bäumen vorzusehen.