

# **Gemeinde Giesensdorf Bebauungsplan Nr. 2 „östliche Dorfstraße“**

## **Teil B – Textliche Festsetzungen –**

Stand: 04.11.2022

### **I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 BauNVO

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 6 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO

Die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude darf durch Grundflächen von direkt am Hauptgebäude befindlichen Terrassen bis zu einer GRZ von 0,3 überschritten werden (§ 19 Abs. 2 BauNVO).

#### **3 Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) definiert sich die abweichende Bauweise als offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die längste Gebäudeseite 17,0 m nicht überschreiten darf.

#### **4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je volle 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Je Wohngebäude sind bis zu zwei Wohnungen zulässig.

#### **5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB

- 5.1 Der zur Anpflanzung festgesetzte Gehölzstreifen im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Landschaftseingrünung“ ist mit gebietseigenen Baum- und Straucharten (gemäß Pflanzliste 1) auf einem Knickwall gemäß der schematischen Knickprofilardarstellung anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb

der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Der Knick ist gemäß den aktuellen Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz und der Biotopverordnung zu pflegen.

- 5.2 Der Knickschutzstreifen ist in einer Breite von 5,0 m, gemessen ab der Vorderkante des Wallfußes des geplanten Knicks als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln, 1x jährlich, frühestens ab dem 01. Juli des Jahres, zu mähen (inkl. Abfuhr des Mähgutes) und auf Dauer zu erhalten.

Der Knickschutzstreifen ist von gärtnerischen und sonstigen Nutzungen freizuhalten. Bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind dort unzulässig.

- 5.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert  $< 0,7$  (z.B. Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigung) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

- 5.4 Der zur Anpflanzung festgesetzte Gehölzstreifen ist als freiwachsende Hecke mit standortheimischen Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Anpflanzung ist zum Schutz vor Verbiss während einer 3-jährigen Anwachspflege einzuzäunen.

- 5.5 Auf den Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist je vollen 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Obstbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und bei Abgang gleichartig oder mit einem anderen standortheimischen Laubbaum zu ersetzen.

- 5.5 Die Vorgärten sind je Grundstück zu mindestens 50% als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchstein, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

## **6 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien**

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Neigung und Ausrichtung darf höchstens 10° von der Dachneigung abweichen. Bei begrünten Dächern darf die Neigung der Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren von der Dachneigung abweichen.

## II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO S-H

### 1 Gestaltung baulicher Anlagen

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 8 LBO S-H

Die Außenwände der Haupt- und Nebengebäude sowie der Garagen sind in Verblendmauerwerk, Mauerziegel oder Klinker nur in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Zudem ist auch eine Verkleidung mit Holz in roten bis rotbraunen Farbtönen, gedecktem Grün und anthrazitgrau zulässig.

Ergänzend sind andere Materialien und Farben bis maximal 20 vom Hundert der jeweiligen Fassadenseite zulässig.

Das Begrünen von Fassaden ist zulässig.

### 2 Dachform und -gestaltung

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 8 LBO S-H

2.1 Für Hauptgebäude sind als Dachform nur Sattel-, Walm-, und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Zudem sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (bis 15°) zulässig, sofern sie als begrünte Dächer ausgebaut werden.

2.2 Die Dacheindeckung ist, mit Ausnahme begrünter Dächer, in roten bis rotbraunen und anthrazitgrauen Farbtönen auszuführen. Hochglänzende Dacheindeckung und andere reflektierende Materialien (ausgenommen Photovoltaik- und Sonnenkollektoren) sind unzulässig.

### 3 Festsetzungen für Garagen und Nebengebäude

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

Für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude mit einer Grundfläche von über 5,0 m<sup>2</sup> gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude. Ergänzend sind extensiv begrünte Flachdächer und begrünte flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.

### 4 Einfriedung

§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO S-H

4.1 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als standortheimische Laubhecken zulässig. Zäune sind an der Straßenseite nur in Verbindung mit einer Laubhecke bis zu einer Höhe von 1,10 m und einem Mindestabstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Kombinationen von Hecken und Zäunen ist möglich, wenn Zäune auf der öffentlichen Fläche abgewandten Seite errichtet werden.

4.2 Massive Einfriedungen durch Mauern oder Wällen aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern sind umlaufend bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

4.3 Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (Terrassen-/Balkontrennwände) sind außerhalb der Baugrenzen nur im rückwärtigen, der Vorgartenfläche abgewandten Grundstücksbereiche im unmittelbaren Anschluss an das Hauptgebäude mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und einer Gesamtlänge von 5,0 m zulässig.

- 4.4 Die Höhe von Einfriedungen bemisst sich ab der Oberkante der erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche an der zugewandten Straßenbegrenzungslinie des Baugrundstückes.

## **5 Erforderliche Stellplätze**

§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO S-H

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind pro Wohnung mindestens zwei Stellplätze herzustellen.

## **III HINWEISE**

### **1 Artenschutz**

Aus Gründen des Insekten- und Fledermausschutzes sollen im Freien LED-Beleuchtungskörper eingesetzt werden. Beleuchtung im Bereich der Gehölzstreifen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (LED) sowie Ausrichtung nicht in die Gehölzstreifen.

### **2 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 zu 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 durch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### **3 Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 - IV 334-166.701.400 - und der Arbeitsblätter W331, W 400 und W 405 des DVGW sicherzustellen. Gemäß des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sind für das vorliegende Baugebiet 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser bereitzustellen.

### **4 Gehölzschutz während der Bauarbeiten**

Zum Schutz von Bäumen sind diese im Baubereich durch einen Zaun und/oder durch andere Maßnahmen nach der DIN 18920 zu sichern.

### **5 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen**

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Amtsverwaltung des Amtes Lauenburgische Seen, Fünfhausen 1, 23909 Ratzeburg, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

## IV PFLANZLISTEN

### Pflanzliste 1 - Gehölzstreifen als freiwachsende Hecke (Knick)

#### Schlehen-Hasel-Knick

Sträucher/Heister 2 x v., 60-100 cm,  
Pflanzabstand 0,75 m x 0,75 m

Hasel (*Corylus avellana*)  
Schlehdorn (*Prunus spinosa*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)

Dazu in bunter Folge einheimische Gehölze / Sträucher:

Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )	Filzrose ( <i>Rosa tomentosa</i> )
Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )	Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )
Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )
Weißdorn ( <i>Crataegus div. spec.</i> )	Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )
Weiden ( <i>Salix div. spec.</i> )	Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	Sal-Weide ( <i>Salix caprea</i> )
Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )	Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Faulbaum ( <i>Frangula alnus</i> )	Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )
Zitterpappel ( <i>Populus tremula</i> )	Schwarzerle ( <i>Alnus glutinosa</i> )
Wildapfel ( <i>Malus sylvestris</i> )	Kreuzdorn ( <i>Rhamnus cathartica</i> )
Rote Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )	Deutsches Geißblatt ( <i>L. periclymenum</i> )

### Pflanzliste 2 - Obstbaumpflanzungen

Alle Obstsorten sind als Hochstamm (Kronenhöhe 1,6 m) mit einem Stammumfang von mind. 12/14 cm zu pflanzen. Bei Apfel ist eine Sämlingsunterlage oder eine starkwachsende vegetative Unterlage, bei Birne und Kirsche eine Sämlingsunterlage nötig.

#### Apfel - alte Sorten aus dem östlichen Hügelland -

Schöner aus Bath	Maren Nissen	Wilstedter Apfel
Jakob Lebel	Filippas Apfel	Schöner von Boskoop
Roter Astrachan	Prinzenapfel	Ruhm von Kirchwerder

#### Birne

Graf Moltke	Bunte Julibirne	Köstliche v. Charneu
-------------	-----------------	----------------------

#### Süßkirsche

Kassins Frühe	Hedelfinger Riesen	Schneiders späte Knorpel
---------------	--------------------	--------------------------

#### Sauerkirsche

Koröser Weichsel	Morellenfeuer
------------------	---------------

Um eine ausreichende Befruchtung sicherzustellen, müssen immer mindestens zwei Bäume (besser mehrere) verschiedener Sorten der gleichen Art (Apfel, Birne oder Kirsche) nebeneinanderstehen. Es empfiehlt sich wegen der Gleichzeitigkeit der Blüte, jeweils Baumgruppen von Früh-, Herbst- und Wintersorten zu bilden.

Zwetsche

Borsumer Zwetsche

Wangenheims Frühzwetsche

Althans Reneklode

Pflaumen und Zwetschen sind selbstfruchtbar (außer Althans Reneklode)