

# Teil B: Textliche Festsetzungen

## Hinweis:

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der gültigen Fassung der Bekanntmachung von 1997 bleiben mit Ausnahme der gelb hinterlegten textlichen Festsetzungen von diesem 1. Änderungsplan unberührt.

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

- Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festsetzung durch Planzeichen als Allgemeines Wohngebiet.  
Unzulässig sind Nutzungen gem. § 4 (3) Ziff. 2-5 BauNVO.
- Die besondere Bauweise wird definiert als Einzel- und Doppelhausbebauung bei einer Beschränkung der straßenseitigen Frontlänge auf max. 25 m.
- Garagen sind nur zulässig innerhalb der sich aus Baugrenze und Bautiefe ergebenden Baufenster nach den Anforderungen der LBauO.
- Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen gliedern sich in den eigentlichen Straßenquerschnitt zzgl. einseitiger offener Entwässerungsmulde. Die Ausbaubreiten betragen:  
  
Planstraße A: 4,5 m zzgl. 1,5 m Mulde  
Planstraße B + C: 4,0 m zzgl. 1,5 m Mulde  
  
Die Kurveninnenradien betragen einheitlich 6,00 m. Die Wendeanlage entspricht gem. Einscrieb Typ 3 gem. Vorgaben der EAE 85.
- Unterkellerungen sind im gesamten Baugebiet wegen der Gefahr drückenden Wassers durch Hochwasserereignisse nur als wasserdichte Wanne zulässig.
- Durch die festgesetzten Lärmschutzkonstruktionen können die Orientierungswerte gem. DIN 18005, Teil 1 nicht überall erreicht werden. Für den Schallschutz an Fenstern und Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, sind ergänzende Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109, Abschnitt 5 bzw. gem. VDI Richtlinie 2719 notwendig.
- Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

### II. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

- Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes um mehr als 50 cm sind unzulässig, soweit notwendige Böschungen eine Neigung von 1 : 4 überschreiten.
- Die Fertighöhe des Erdgeschossfußbodens darf die Straßenhöhe in Mitte der eingangsseitigen Hausfront nicht um mehr als 50 cm überragen.
- Holz Häuser sind nur in sichtbarer Konstruktion, verbrettert oder glatt ausgefacht zulässig. Holzblockhäuser aus Rundstammhölzern sind ausdrücklich unzulässig.
- Als Dach sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung über 15° bei zweigeschossiger Bebauung bzw. von 24 – 48° bei eingeschossiger Bebauung zulässig.  
  
Die Traufhöhe beträgt max. 6,00m bei zweigeschossiger Bebauung bzw. 3,60 m bei eingeschossiger Bebauung. Diese relevanten Traufhöhen beziehen sich auf Straßenniveau in Mitte der eingangsseitigen Hausfront.  
  
Drempel sind nur bei eingeschossiger Bebauung bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig.  
  
Dachgauben sind nur zulässig bis zu einer max. Breite von 1,20 m. Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten; der Abstand der Gauben vom Giebel darf ihre Höhe nicht unterschreiten. Dacheindeckungen aus spiegelnden Materialien, Reet, Pappe oder Welleternit sind unzulässig.
- Einfriedungen sind allgemein nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Die landschaftsseitige Einfriedung ist als kunststoffummantelter Knotengeflechtszaun auszuführen.
- Straßenseitige Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

~~7. Die Lärmschutzkonstruktion ist im Bereich LS 1 als Wall oder Wall-Wand-Konstruktion, im Bereich LS 2 als Wandkonstruktion auszuführen. Die Scheitelhöhe beträgt in beiden Fällen 4,5 m über Oberkante der Fahrbahn der B 53.~~

entfällt

### III. Gründordnerische Festsetzungen (§ 9 (1), 10, 15, 20, 25 BauGB)

- Je Baugrundstück sind anzupflanzen mindestens  
  
1 Baum je angefangene 500 qm Grundstücksfläche, zzgl.  
1 Baum je angefangene 200 qm Voll- / Teilversiegelung oder Überbauung  
Pflanzenauswahl gem. Liste A.
- Pflanzenlisten  
  
A) Einzelbäume  

|                      |   |                      |
|----------------------|---|----------------------|
| Acer campestre       | - | Feldahorn in Sorten  |
| Acer pistanoiedes    | - | Spitzahorn in Sorten |
| Acer pseudoplatanus  | - | Bergahorn in Sorten  |
| Carpinus betulus     | - | Hainbuche            |
| Fraxinus excelsior   | - | Esche                |
| Juglans regia        | - | Nussbaum             |
| Quercus robur        | - | Stieleiche           |
| Sorbus ana           | - | Mehlbeere in Sorten  |
| Sorbus aucuparia     | - | Vogelbeere in Sorten |
| Sorbus intermedia    | - | Oxelbeere            |
| Tilia cordata        | - | Winterlinde          |
| Prunus, Malus, Pyrus | - | Obst als Hochstamm   |

  
B)  

|                    |   |                     |
|--------------------|---|---------------------|
| Carpinus betulus   | - | Hainbuche           |
| Cornus sanguinea   | - | Gem. Hartriegel     |
| Corylus avellana   | - | Hasel               |
| Crataegus monogyna | - | Weißdorn            |
| Euonymus europaeus | - | Pfaffenhütchen      |
| Ligustrum vulgare  | - | Rainweide           |
| Rhamnus frangula   | - | Faulbaum            |
| Rosa canina        | - | Hundsrose           |
| Viburnum lantana   | - | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus    | - | Wasserschneeball    |
- Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (E 1) ist auf 50 % ihrer Fläche mit Sträuchern gem. Liste B sowie zusätzlich mit 7 Obsthochstämmen zu bepflanzen. Empfohlen wird je Grundstück die Anpflanzung eines Obsthochstammes. Bei Anpflanzung von 2 Obsthochstämmen je Grundstück ist eine Reduzierung der Strauchfläche auf 20 % zulässig. Der grundstücksbegrenzende Zaun ist in die Strauchpflanzung einzubinden.  
  
Die Fläche ist zu Sammlung, Versickerung und Weiterleitung anfallenden Oberflächenwassers gem. wasserwirtschaftlichen Vorgaben auszumulden.
- Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (E 2) ist als Wiese mittlerer Standorte mit einer Weichholzgruppe aus 3 Zitterpappeln zu entwickeln.
- Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (E 3) dient u. a. der breitflächigen Versickerung überschüssigen unbelasteten Oberflächenwassers aus dem Baugebiet. Sie ist als Wiese mittlerer Standorte mit einzelnen Weichholzgruppen und 3 – 4 naturnah abgedichteten Vertiefungen als temporäre Feucht- / Nassflächen zu entwickeln. Angeschwemmtes Treibgut ist zu beseitigen.
- Der straßenseitige Lärmschutzwall ist in seinem öffentlichen Anteil gem. Planzeichnung vollflächig mit einer feldholzartigen Bepflanzung aus  
  

|                    |   |             |
|--------------------|---|-------------|
| Acer campestre     | - | Feldahorn   |
| Amelanchier        | - | Felsenbirne |
| Corylus avellana   | - | Hasel       |
| Crataegus monogyna | - | Weißdorn    |
| Ligustrum vulgare  | - | Reinweide   |
| Rosa canina        | - | Hundsrose   |

  
mit 5 % Beimischung von baumartigen Gehölzen  
  

|                    |   |              |
|--------------------|---|--------------|
| Carpinus betulus   | - | Hainbuche    |
| Fraxinus excelsior | - | Gem. Esche   |
| Quercus petraea    | - | Traubeneiche |
| Sorbus domestica   | - | Speierling   |

  
und einer Unterpflanzung mit  
  

|              |   |      |
|--------------|---|------|
| Hedera helix | - | Efeu |
|--------------|---|------|

zu versehen.

- Die ostseitige Lärmschutzwand ist beidseitig mit Sträuchern gem. III/7 vorzupflanzen und mit  
  

|              |   |      |
|--------------|---|------|
| Hedera helix | - | Efeu |
|--------------|---|------|

  
zu beranken.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. wasserwirtschaftlichen Grundsätzen auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Hierzu sind primär flache Mulden anzulegen, in denen das Regenwasser durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist eine vollständige Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers befestigter Flächen auch über Rigolen, kiesgefüllte Gräben oder Gruben nachweislich nicht möglich, so sollen v. g. Systeme einen Überlauf in die öffentliche Abwasseranlage (straßenbegleitende Rinnen und Mulden) erhalten, von wo sie einer semizentralen Versickerung zugeführt werden.
- Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, bleibt § 10 (3) LBauO zu beachten, d. h. Nebenanlagen, wie Stellplätze, Hofflächen etc. sind – soweit die Zweckbestimmung nichts anderes erfordert – mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie z. B. wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Schotterrassen oder vergleichbaren Materialien.

### IV. Sonstige Festsetzungen (§ 9 (1) 12 – 13 BauGB)

~~1. Die geplante Transformatorstation ist im Umkreis von 2,0 m, die zuleitende Erdkabeltrasse in einer Gesamtbreite von 1,0 m von Baulinien sowie Pflanzungen mit tiefgehendem Wurzelwerk freizuhalten.~~

entfällt

### V. Zuordnungsfestsetzung (§ 8a BNatSchG)

- Die Festsetzungen gem. E 1 sind den Grundstücken, auf denen sie liegen, unmittelbar zugeordnet. Die ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. E 2 bis E 3 sind zu 80 % den Bauflächen und zu 20 % den Verkehrsflächen zugeordnet.

### VI. Ausnahmen (§ 31 (1) BauGB)

- Im Falle einer Dachbegrünung sind Nebengebäude und untergeordnete Bauten oder Bauteile auch mit flacherer Dachneigung als unter II/4 festgesetzt zulässig.

# Teil C: Hinweise, Empfehlungen

- Der festgesetzte Geltungsbereich liegt vollflächig im südwestlichen Anflugsektor des Flugplatzes Föhren.
- Die Bauflächen liegen gem. Planzeichenhinweis überwiegend auf einer wiederverfüllten ehemaligen Auskiesungsfläche. Ein begrünter Altlastenverdacht konnte durch mehrfache Gutachten entkräftet werden. Es bleiben jedoch die Anforderungen an den Baugrund gem. DIN 1054 zu beachten; ggf. sind besondere Maßnahmen zur Gründung erforderlich.
- Mutterboden, der bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im übrigen gilt DIN 18915.
- Für die hinterliegenden Grundstücke der Planstraßen B – C sind die Müll- und Wertstoffbehälter am Abholtag an die nächste von einem Müllfahrzeug erreichbare Straße zu verbringen.
- Ein Einbau von Zisternen zur Speicherung und Nachnutzung unbelasteten Oberflächenwassers wird empfohlen.
- Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Erfüllung der Festsetzungen) sollte vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplans dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden.
- Die Fläche für Maßnahmen gem. C 8 (= E 4) liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Sie ist über Grundbucheintrag zu sichern.

~~8. Die dargestellte Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (E 4) ist etwa zu 1/3 der Fläche mit 3 – 4 naturnah abgedichteten Vertiefungen als temporäre Feucht- / Nassfläche zu entwickeln, ansonsten der freien Verbrachung / Sukzession zu überlassen. Eine Verbuschung ist in mehrjährigem Turnus zu unterbinden. Angeschwemmtes Treibgut ist zu beseitigen.~~

entfällt

8. Auf die teilweise Lage im hochwassergefährdeten Bereich in Verbindung mit der Beachtung einer hochwasserkompatiblen Bauweise wird hingewiesen.

neu