

Gemeinde Bünsdorf

Bebauungsplan Nr. 4 „Auenland“

(Stand: 23.06.2025)

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig. Daher sind auch Ferienwohnungen unzulässig.

Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

1.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“

Innerhalb der Grünfläche ist die Errichtung und Nutzung einer Löschwasserezisterne mit einem Mindestvolumen von 100m³ zulässig. Im Rahmen der zukünftigen Gestaltung der „Parkanlage“ sind Wegeführungen in wassergebundener Decke sowie entsprechendes „Park“-Möbiliar wie Parkbänke, Mülleimer etc. zulässig.

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

2.1 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl - GRZ - Gesamtversiegelungsgrad (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 % für versiegelte sonstige Grundstücksflächen (u.a. Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen) ist zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Bei einer festgesetzten Eingeschossigkeit als Höchstmaß gilt eine max. zulässige Gesamthöhe (GHmax) für die Wohngebäude von 9,00 m; bei einer festgesetzten Zweigeschossigkeit als Höchstmaß gilt eine max. zulässige Gesamthöhe (GHmax) für die Wohngebäude von 10,50.

Die maximalen Gebäudehöhen (GHmax) haben als Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF).

Der Höhenbezugspunkt für die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird je Baufeld in der Planzeichnung jeweils in der Mitte der überbaubaren Fläche fixiert und die Höhenlage jeweils als Höhe über NHN definiert. Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf innerhalb der Bauflächen nicht mehr als 0,50 m ober- oder unterhalb des Höhenbezugspunktes liegen.

Die Darstellung der Baufelder (Grundstücksaufteilungen) ist unverbindlich. Bei einer Änderung der Grundstücksaufteilungen ist der jeweils maßgebliche Höhenbezugspunkt anhand der beiden nächstgelegenen Bezugspunkte auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte durch Interpolation zu ermitteln.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen etc.) um maximal 1,00 m überschritten werden.

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

In den Bereichen mit einer festgesetzten Eingeschossigkeit als Höchstmaß ist nur eine Wohnung je Wohngebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte oder Reihenhaus) zulässig. In dem Bereich mit einer festgesetzten Zweigeschossigkeit als Höchstmaß sind max. sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

3. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

3.1 Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 Abs. 2 BNatSchG)

Innerhalb des Knick- und des Knickschutzbereichs -KS- sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen und Aufschüttungen, Leitungsverlegungen sowie Versiegelungen und bauliche Anlagen unzulässig.

Einfriedungen innerhalb der Knickbestände sowie des Knickschutzbereichs -KS- sind nicht zulässig. Die Knicks sind während des Erschließungsbetriebs des Baugebiets entsprechend der einschlägigen Vorschriften zu schützen.

Die fachgerechte Pflege der Knicks ist zu gewährleisten. Sie sind alle 10 - 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen, vorhandene Überhälter sind zu erhalten. Für den Knickzeitpunkt sind die Verbotsfristen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (1. März bis 30. September) zu berücksichtigen. Ein Knicken vor oder während der Erschließungsmaßnahme darf nicht erfolgen.

Der Knickschutzstreifen ist mit einer Ansaat mit Regio-Saatgut für die Region UG3 – Nordostdeutsches Tiefland (für Feldraine und Säume, o.ä.) anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind max. 1 - 2 mal jährlich mit einem Messerbalkenmäherwerk zu mähen. Dabei ist eine Mahdhöhe von mindestens 10 cm zum Schutz von Insekten und Kleintieren einzuhalten.

3.2 Anpflanzungsgebote

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Grundstück ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Obstbaum in der Mindestpflanzgröße Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzempfehlungen für Gehölze auf Privatgrundstücken

Auswahlliste Laubbaumarten (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 12-14 cm)

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Holzapfel (*Malus sylvestris*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Sowie Obstbaumarten (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 10-12 cm)

3.3 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Verkehrsflächen

Innerhalb der Verkehrsflächen sind vier standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm. Je Laubbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 10 m² m herzustellen. Die offene Vegetationsfläche ist gegen das Befahren durch Kfz zu sichern. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzempfehlungen für Gehölze innerhalb der Verkehrsflächen

Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Kupfer-Felsenbirne	(<i>Amelanchier lamarckii</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Baumhasel	(<i>Corylus columa</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Traubeneiche	(<i>Quercus patraea</i>)
Echte Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)

3.4 Anpflanzung von Bäumen in der öff. Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“

In der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) sind mindestens 10 standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzempfehlungen für Gehölze in der Parkanlage

Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Kupfer-Felsenbirne	(<i>Amelanchier lamarckii</i>)
Baumhasel	(<i>Corylus columa</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Echte Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)

3.5 Neuanlage eines Knicks

An der südlichen Grenze der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) ist auf einer Länge von 147 m ein Knick mit einem Wall neu anzulegen und im Eigentum der Gemeinde dauerhaft zu erhalten. Der Knickwall hat eine Sohlenbreite von 3,00 m, eine Höhe von max. 1,20 m und eine Kronenbreite von 1,20 m. Der Knickwall wird zweireihig in einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,00 m versetzt mit heimischen, standortgerechten Arten bepflanzt. Die Pflanzgrößen sind mit mindestens 2 x verschulten Junggehölzen 0,60 m bis 1,20 m Höhe vorzusehen. Es sind mindestens 3 Überhälter (Stieleiche) zu pflanzen.

Pflanzempfehlungen für Knickpflanzungen:

Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus div. spec.</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Weiden	(<i>Salix div. spec.</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Wildapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Brombeere	(<i>Rubus, etwa 20 häufigere Arten</i>)

3.6 Naturnahe Anlage des Regenrückhaltebeckens

Das Regenrückhaltebecken ist naturnah anzulegen. Das Gewässer und hat mindestens an einer Seite einen flachen Böschungsverlauf. Eine technische Befestigung des Beckens findet nicht statt.

3.7 Beleuchtung

Für die Beleuchtung der öffentlichen Räume sind nur Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur, mit insektendichten Leuchtgehäusen und mit einer maximalen Oberflächentemperatur von 60° zu verwenden. Abstrahlungen oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gehölze oder Grünflächen sind unzulässig.

3.8 Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdachte Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierung sind nicht zulässig.

Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen. Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 Landesbauordnung (LBO)

4.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude / Wohngebäude

Bei einem Vollgeschoss sind Dachneigungen von 30° bis 45° zulässig. Bei zwei Vollgeschossen sind Dachneigungen von 5° bis 15° zulässig. Gründächer dürfen bereits ab einer Dachneigung von 5° errichtet werden.

Als Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rötlich / braun / anthrazit / grau sowie begrünte Dächer, Photovoltaik-Module und Glasdächer zulässig. Die Dachgestaltung zusammengehöriger Doppelhaushälften ist hinsichtlich Dachneigung, Dachform, Farbe und Material der Dacheindeckung einheitlich auszuführen.

4.2 Sonstige Dachbegrünungen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen von Carports, Garagen und Nebenanlagen dauerhaft und flächendeckend zu begrünen.

4.3 Fassadengestaltung der Hauptgebäude / Wohngebäude

Zulässige Fassadenmaterialien sind Verblendsteine und Putz in den Farben rot, rotbraun, grau/anthrazit, weiß und Holz. Die Fassadengestaltung zusammengehöriger Doppelhaushälften ist hinsichtlich Farbe und Material der Fassadenmaterialien einheitlich auszuführen.

A. Nachrichtliche Übernahmen

A.1 Kulturdenkmale (§ 15 Abs. 1 DSchG) / Archäologische Interessensgebiete

Wesentliche Teilbereiche des Plangebiets liegen innerhalb eines Archäologischen Interessensgebietes.

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, 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 Kul-

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

B. Hinweise

B.1 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften gemäß Ziffer 4.1 bis 4.3 durch Nichteinhaltung zuwiderhandelt. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

B.2 Rechtsgrundlagen

Sämtliche der Planung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen sowie DIN-Normen können bei der Amtsverwaltung des Amtes Hüttener Berge eingesehen werden.