

Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
- (2) Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

- (1) Die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) darf höchstens 8,50 m über der mittleren Straßenhöhe des zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraßenabschnitts, gemessen am zum Grundstück gelegenen äußeren Rand der Fahrbahn betragen.
- (2) Bei Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) auf höchstens 3,20 m über der in Ziffer 2.1 genannten Straßenhöhe begrenzt.

3. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

- (1) Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (2) Pro Wohneinheit sind zwei PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

4. Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- (1) Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheit zulässig. Abweichend hiervon ist im Teilgeltungsbereich II maximal eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.

5. Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Heckenpflanzung

Im Süden des Allgemeinen Wohngebiets wird innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine 2,50 m breite zweireihige Siedlungshecke gepflanzt. Für die Hecke sind Sträucher 60/80 im Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen. Es sind standortgerechte und heimische Gehölzarten zu verwenden. Neben einer dreijährigen Entwicklungspflege ist die erforderliche Bewässerung zu gewährleisten.

(2) Knickwallbepflanzung

Im Norden und Westen des Allgemeinen Wohngebiets wird innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der gehölzfreie Knickwall bepflanzt. Für die Hecke sind Sträucher 60/80 im Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen. Es sind standortgerechte und heimische Gehölzarten zu verwenden. Neben einer dreijährigen Entwicklungspflege ist die erforderliche Bewässerung zu gewährleisten.

(3) Grünlandextensivierung

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Teilgeltungsbereich III ist auf 1.660 m² das intensiv genutzte Ackerland dauerhaft in extensiv bewirtschaftetes Grünland umzuwandeln. Ein Schutz gegen Überpflügen ist sicherzustellen. Die Fläche ist zweimal jährlich durch Mahd und Abtransport des Mähgutes auszuagern. Eine Düngung und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

(4) Einzäunung

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit einem 1,50 m hohen Wildschutzzaun abzufrieden.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBauO S-H)

- (1) Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 50° zulässig.
- (2) Für Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch abweichende Dachformen zulässig.
- (3) Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sie sind als zusammenhängend rechteckige Fläche auszubilden und dürfen die äußeren Begrenzungen der Dachflächen nicht überragen.

Hinweise

Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Interessengebiet. 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 Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zu der Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines 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.

Waldabstand

Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Waldabstandes dürfen nur Gebäude errichtet werden, bei denen von der zuständigen Bauaufsicht keine Bedenken hinsichtlich der Brandgefährdung bestehen. Die Erlaubnis zur Unterschreitung des Waldabstandes ist bei der Unteren Forstbehörde zu beantragen.