

# TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH

1.1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

1.2. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten wird begrenzt auf 0,05. Für Flächen, die mit einer wasser- und luftdurchlässigen Befestigung (Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen u. ä.) versehen sind, gilt diese Beschränkung nicht, sondern hier gelten die allgemeinen Überschreitungsregelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

1.3. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Einzelhaus mindestens 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und je Doppelhaushälfte mindestens 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erforderlich.

1.4. Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze zu errichten.

1.5. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

1.6. Die öffentlichen Grünfläche 3 (ÖG 3) mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche ist mit standortheimischen Laubgehölzen dicht zu bepflanzen und durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft als Baum-Strauchpflanzung zu erhalten. Es ist ein Laubgehölz pro 1,5 m<sup>2</sup> Fläche zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Lücke zu setzen. Die Flächen sind in den ersten 5 Jahren durch einen durchgängigen Zaun (z. B. Knotengeflecht) vor Verbiss zu schützen. Es sind ausschließlich Arten aus der Pflanzenliste in der textlichen Festsetzung 1.12. zu verwenden.

1.7. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 1 (Maßnahmenflächen 1) ist mit standortheimischen Laubgehölzen dicht zu bepflanzen und durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft als Feldhecke zu erhalten. Innerhalb der 5 m breiten Fläche ist eine dreireihige Anpflanzungen mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m vorzunehmen, wobei jeweils ein äußerer Randstreifen von 1,0 m belassen wird. Die Gehölze sind auf Lücke zu setzen. Je 15 m Anpflanzungslänge ist ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Fläche ist in den ersten 5 Jahren durch einen durchgängigen Zaun (z. B. Knotengeflecht) vor Verbiss zu schützen. Die Randstreifen sind einmal jährlich im August zu mähen. Es sind ausschließlich Arten aus der folgenden Pflanzenliste zu verwenden.

### Laubgehölze (Bäume und Sträucher):

Betula pendula (Sand-Birke)

Crataegus monogyna (Weißdorn)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Salix caprea (Sal-Weide)

Sambucus nigra (Holunder)

Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere).

Pflanzqualität:

Bäume: Hochstamm, mit Ballen, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm,

Sträucher: leichter Heister, 1 x verpflanzt, Höhe 80 bis 100 oder  
leichter Strauch, 1 x verpflanzt, Höhe 70 bis 90 cm.

1.8. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 2 (Maßnahmenfläche 2) ist in Grünland zu überführen und dauerhaft als Extensivwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Als Maßnahmen zur Bewirtschaftung sind zugelassen:

die Nutzung der Fläche als extensiv bewirtschaftetes Dauergrünland, d.h. zweimalige Mahd pro Jahr, erster Schnitt ab 01.07. mit zeitversetzter Abfuhr des Erntegutes.

Zu unterlassende Maßnahmen sind:

das Durchführen eines Pflegeumbruchs oder eine Nachsaat,

das Beweiden der Fläche,

die Durchführung von Entwässerungsmaßnahmen,

das Walzen und Abschleppen der Flächen,

das Aufbringen von Mineraldünger, Gülle, Jauche oder Stallmist,

das Einsätzen von Pflanzenschutzmitteln,

das Anlegen von Silagestellen, Futtermieten oder ähnliches,

das Belassen von landwirtschaftlichen Geräten und anderen Einrichtungen auf der Fläche.

1.9. Auf den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind ausschließlich Stiel-Eichen (*Quercus robur*) oder Winter-Linden (*Tilia cordata*) in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m<sup>2</sup> herzustellen. Die Standorte können für die Schaffung von Parkplätzen und zur Anlage von Grundstückszufahrten örtlich variiert werden.

1.10. Auf privaten Stellplatzanlagen, die mehr als 2 Stellplätze umfassen, ist je angefangene 4 Stellplätze ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> herzustellen.

Pflanzqualität:

Bäume: Hochstamm, mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm,

Obstbäume: Hochstamm, mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

1.11. Auf Baugrundstücken ist je angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> herzustellen.

Pflanzqualität:

Bäume: Hochstamm, mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm,

Obstbäume: Hochstamm, mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

1.12. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die öffentliche Grünfläche 2 (ÖG 2) sind mit standortheimischen Laubgehölzen flächenhaft und dicht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein Laubgehölz pro 1,5 m<sup>2</sup> Fläche zu pflanzen. Je 15 m Anpflanzungslänge ist ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum zu pflanzen (gilt nicht für den Wall). Es sind ausschließlich Arten aus der folgenden Pflanzenliste zu verwenden:

Laubgehölze (Bäume und Sträucher):

Betula pendula (Sand-Birke)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Fagus sylvatica (Rot-Buche)  
Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt)  
Populus tremula (Zitter-Pappel)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Quercus petraea (Trauben-Eiche)  
Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Rhamnus frangula (Faulbaum)  
Rosa canina (Hunds-Rose)  
Rubus fruticosus (Brombeere)  
Salix caprea (Sal-Weide)  
Sambucus nigra (Holunder)  
Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)

Pflanzqualität:

Bäume: Hochstamm, mit Ballen, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm,  
Sträucher: leichter Strauch, 1 x verpflanzt, Höhe 70 bis 90 cm oder  
leichter Heister, 1 x verpflanzt, Höhe 80 bis 100 cm.

1.13. Innerhalb der Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten und die nicht standortheimischen Nadelgehölze durch standortheimische Laubgehölze zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich Arten aus der Pflanzenliste in der textlichen Festsetzung 1.12. zu verwenden.

1.14. Höchstens 10% der Anpflanzungen eines Grundstückes dürfen aus Nadelgehölzen bestehen.

1.15. Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit technisch möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Ein Überlauf kann an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

1.16. Innerhalb der Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße in die K 52 ist jede Nutzung untersagt, durch die die Sicht oberhalb von 80 cm über der Fahrbahn beeinträchtigt wird. Hochstämmige Bäume sind zulässig.

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH NDS. BAUORDNUNG**

2.1. Die Dächer der Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten sind mit einer Dachneigung zwischen 22 und 50 Grad auszuführen. Bei begrünten Dächern kann diese Dachneigung bis auf 15 Grad verringert werden.

2.2. Die Dachflächen von geneigten Dächern mit einer Neigung von mehr als 22 Grad sind in Pfannendeckung, als weiche Dachdeckung (Reetdach) oder als begrüntes Dach auszuführen. Fassaden sind in Sichtmauerwerk oder Putz in den Farben Rot oder Weiß herzustellen. Holzhäuser sind zulässig, solange die äußere Gestaltung nicht der eines Blockhauses entspricht. Holzfassaden sind in den Farben Rot, Weiß, Grün und Holznatur zulässig. Wand- und Dachbaustoffe mit dauerhaft glänzenden Metall- oder metallisch wirkenden Oberflächen sind unzulässig.

2.3. Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sollen ausgeführt werden als:

- Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen (Feld-Ahorn, Hainbuche, Weißdorn, Rot-Buche oder Gemeiner Liguster) oder
- flächig nicht geschlossener Holzzaun, auch in Kombination mit gemauerten Pfeilern und Sockeln in rotem Sichtmauerwerk (Pfeilerhöhe maximal 1,20 m, Sockelhöhe maximal 40 cm).

Unzulässig sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin Grundstückseinfriedungen als flächig geschlossene Zäune.

### **HINWEIS**

Durch diesen Bebauungsplan wird ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 4a der Gemeinde Beckdorf überplant und dessen Festsetzungen aufgehoben.