

Textliche Festsetzungen

I. Bodenrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung, gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- (1) Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO ausgeschlossen:
- Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- (2) Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes können nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.

§ 2 Höhenlage der WA-Gebiete, gem. § 9 (3) S. 1 BauGB

Die WA-Gebiete sind zur Gewährleistung eines ausreichenden Sickerraumes auf ein Bodenplanum mit einer Höhe von mind. 8 m üNN zu erhöhen.

§ 3 Wasserfläche, gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- (1) Die Funktionsfähigkeit des Entwässerungsgrabens ist durch regelmäßige Unterhaltung (Grundstückseigentümer) dauerhaft sicherzustellen. Bauliche Anlagen aller Art und die den Abfluss beeinträchtigende Bäume und Sträucher sind innerhalb und in einem Abstand von 2 m zur festgesetzten Wasserfläche unzulässig.
- (2) Für notwendige Grundstückszufahrten ist eine Verrohrung der festgesetzten Wasserfläche je Grundstück bis zu einer Breite von max. 5 m zulässig.

§ 4 Begrenzung der Zahl von Wohnungen, gem. § 9 (1), Nr. 6 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist je Gebäude und Grundstück nur 1 Wohneinheit zulässig. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind für eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn diese der Hauptwohnung deutlich untergeordnet ist und max. 2/3 der Gebäudegrundfläche beträgt.

§ 5 Geschossigkeit, gem. § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. §§ 2 (2) Nr. 3 u. 20 (1) BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ist max. 1 Vollgeschoss zulässig.

§ 6 Mindestgröße der Baugrundstücke, gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete wird die Mindestgröße der Baugrundstücke wie folgt festgesetzt:

- bei einer Doppelhaushälfte: min. 400 m²
- bei einer Einzelhausbebauung: min. 600 m²
- innerhalb des WA 2 *-Gebietes: min. 700 m²

§ 7 Erschließung rückwärtiger Grundstücke

Im Einmündungsbereich der als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Privatwege sind je Baugrundstück 1,6 m² Müllbereitstellungsfläche für die temporäre Bereitstellung von Hausmüll am Abfuhrtag zu berücksichtigen.

§ 8 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich , gem. §§ 1a (3) und 9 (1a) BauGB

(1) Interne Kompensationsmaßnahmen

1. Auf der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind freiwachsende Sträucher und Baumgruppen gem. Pflanzliste 1 mit einem Lichtungsanteil von 30 % zu pflanzen. Der Baumanteil soll mind. 30% betragen. Innerhalb der Gruppen sollen Pflanzen mehrerer Arten und pro Art mindestens 2 Pflanzen zur Verwendung kommen. Die vorgenommenen Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2. Auf den gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine heckenartige Gehölzpflanzung gem. Pflanzliste 1, 3 u. 4 anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind mit einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro m² und in Gruppen von 3 – 5 Stück einer Art, so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.

3. Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist gem. § 9 (1) Nr. 25a u. (1a) BauGB auf den privaten Grundstücken ein Laubbaum oder Obstbaum gem. Pflanzliste 1 und 2 zu pflanzen. Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1m Höhe und die Obstbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 8 cm in 1 m Höhe anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4. Die in Ziff. 1-3 genannten Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb von zwei Vegetationsperioden nach Beginn der Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken zu realisieren.

(2) Externe Kompensationsmaßnahmen

1. Gestaltung eines Waldrandbereiches inkl. Saum im Planbereich B.

Auf dem Flst. 15, Flur 12, Gemarkung Luhdorf ist für die Kompensation der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft auf einer mind. 4.862 m² umfassenden Fläche ein bogenförmiger Waldrandbereich bestehend aus einem Waldmantel aus Bäumen und Sträuchern und einem Waldsaum aus einer mind. 10 m breiten Wildkrautzone gem. dem als Anlage der Begründung beigefügtem Pflanzschema zu gestalten.

2. Auf dem Flst. 107/2, Flur 3, Gemarkung Luhdorf, ist auf dem westlich an das Plangebiet angrenzenden 2 m breiten Wegerand der öffentlichen Straßenparzelle in einem Abstand von je 20 m ein Obstbaum gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen. Als Qualitäten sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 8 cm zu verwenden. Die vorgenommenen Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3. Die externen Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb von zwei Vegetationsperioden nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu realisieren.

(3) Pflanzlisten

Für die in Abs. 1 u. 2 genannten Anpflanzungen sind folgende Arten unter Berücksichtigung der in den Anlagen 1 - 4 der Begründung zu diesem B-Plan dargestellten Hinweise und Pflanzschemata zu verwenden:

Pflanzliste 1

Sträucher
Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)
Grauweide (<i>Salix cinerea</i>)
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Heckenrose, Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Ohrweide (<i>Salix aurita</i>)
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)
Roter Holunder (<i>Sambucus racemosa</i>)
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i> , <i>C. monogyna</i>)
Bäume
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Buche (<i>Fagus sylvatica</i>)
Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)

Bäume Fortsetzung
Espe, Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Moorbirke (<i>Betula pubescens</i>)
Salweide (<i>Salix caprea</i>)
Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)
Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)
Spitzahorn (<i>Acer platanooides</i>)
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)
Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)
Vogelbeere, Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>)
Wildbirne (<i>Pyrus pyraister</i>)
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)
Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)

Pflanzliste 2

Äpfel
Finkenwerder Herbstprinz
Rotfranch
Seestermüher Zitronen
Wohlschmecker aus Vierlanden
Krügers oder Celler Dickstiel
Holländer Prinz
Knebusch
Martens Sämling
Martini
Mutterapfel
Biesterfeld Renette
Gravensteiner
Bremer Doorapfel
Uphuser Tietjenapfel
Altländer Jakobsapfel
Uelzener Calvill
Hornburger Pfannkuchen
Grahams Jubiläum
Birnen
Bosc's Flaschenbirne
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne

Birnen Fortsetzung
Gräfin v. Paris
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche von Charneux
Pastorenbirne
Rote Dechantsbirne
Kirschen
Dolleseppeler
Schneiders späte Knorpelkirsche
Schattenmorelle
Pflaumen, Renecloden, Mirabellen
Frühwetsche
Hauswetsche
Nancy Mirabelle
Ontariopflaume
Qullins Reneclode
Wangenheimer
Walnuß
Diverse Sorten

Pflanzliste 3

Mittel- und kleinkronige Bäume:
Birke (<i>Betula pendula</i>)
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Salweide (<i>Salix caprea</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)*
Sträucher
Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)

Fortsetzung Sträucher
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaea</i>)
Grauweide (<i>Salix cinerea</i>)
Haselnuß (<i>Corylus avellana</i>)
Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)

§ 9 Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und auf den jeweiligen privaten Grundstücken durch die belebte Bodenschicht zu versickern.

§ 10 Immissionsschutz, gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Für die in den festgesetzten Lärmpegelbereichen zu errichtenden Wohngebäude ist entsprechender baulicher Schallschutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen (BAB 250/L 234) nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß). Für Schlafzimmer und Kinderzimmer, die ausschließlich über die der BAB 250 und /oder der L 234 zugewandten Gebäudeseite belüftet werden, ist zusätzlich der Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen vorzusehen, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tabelle 8, DIN 4109)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils
I	bis 55	30 dB
II	56 bis 60	30 dB
III	61 bis 65	35 dB
IV	66 bis 70	40 dB
V	71 bis 75	45 dB
VI	76 bis 80	50 dB
VII	> 80	2)

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Erforderliche Schalldämmmaße $erf.R'_{w,req}$ von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern. (Auszug aus DIN 4109, Tabelle 10)

erf. $R'_{w,req}$ Nach Tab.8	Schalldämmmaße für Wand/Fenster in dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in % in dB					
	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
30	30/25	30/25	35/26	35/25	50/25	30/30
35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
40	40/32 45/30	40/35	45/35	40/35	40/37 60/35	40/37
45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
55	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	-

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m und mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß $erf.R'_{w,req}$ des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

II. Gestaltungsvorschriften - Örtliche Bauvorschriften - gem. § 9 (4) BauGB u. §§ 56 u. 98 NBauO

§ 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Luhdorf Nr. 9 „Hinterm Böge“ (Planbereich A).

§ 2 Höhenvorgaben

- (1) Die Sockelhöhe von Wohngebäuden darf als Abstand zwischen Erdgeschossfußboden und Bezugspunkt nicht mehr als 50 cm betragen.
- (2) Die Traufhöhe der Gebäude innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes, d.h. das Abstandsmaß vom Bezugspunkt bis Oberkante Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenwand, wird auf mind. 2,50 m bis max. 3,50 m festgesetzt.
- (3) Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der fertig hergestellten, öffentlichen Straßenverkehrsfläche, über die die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt.

§ 3 Außenwände

- (1) Außenwände sind bei überwiegend für Wohnzwecke vorgesehene Gebäude mit Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen bzw. Klinker nur in den Farbtönen rot bis rotbraun oder mit verputzten bzw. verschlammten Flächen in weiß oder Pastellfarbtönen oder aus Holz in braun, weiß oder mit farblosen, transparenten Anstrichen oder wie vorstehend benannt herzustellen. Die zu verwendenden Farbtöne bestimmen sich in Anlehnung an die in der Begründung aufgeführten RAL-Farbtöne.

Holzfassaden sind zulässig, wenn sie als glatte Holzverkleidungen oder Verbretterungen hergestellt werden.

- (2) Für untergeordnete Anbauten (Wintergärten, Erker, Eingangsüberdachungen etc.) sind auch Metall bzw. Kunststoff-Glas-Konstruktionen in anderen Farben zulässig.

§ 4 Dächer

Für Dächer auf Gebäuden mit überwiegender Wohnnutzung sind nur geneigte Dächer von 27° bis 49° Dachneigung in den Farbtönen rot-rotbraun und anthrazit in Anlehnung an die in der Begründung aufgeführten RAL-Farbtöne zulässig. Bei Pultdächern und begrüntem Dächern darf der Neigungswinkel auf 20° reduziert werden. Für die Dacheindeckung sind anthrazitfarbene, rote oder rotbraune Baumaterialien zu verwenden. Solartechnische Anlagen und Dachbegrünungen sowie Reet sind zulässig. Die Verwendung von glasierten Dacheindeckungen ist unzulässig.

§ 5 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen in der Gesamtlänge nicht mehr als 50% der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche betragen. Die Länge eines einzelnen Quergiebels darf nicht mehr als 4 m, die Länge einer einzelnen Gaube oder eines sonstigen Dachaufbaues nicht mehr als 3 m betragen. Der Abstand zwischen den Dachaufbauten untereinander und zu Giebeln und Ortgängen muss mind. 2 m und von der Traufe mind. 75 cm betragen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

§ 6 Garagen und Nebenanlagen

Die Vorschriften gem. § 4 gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen. Garagen und offene Garagen (Carports) sind farblich den Wohngebäuden anzupassen oder aus Holz- im Anstrich wie in § 3 angeführt herzustellen.

Von öffentlichen Straßen und Wegen einsehbare Plätze für die Sammlung von Wertstoffen und Mülltonnen sind mit Einfriedungen- im Anstrich, wie in § 3 aufgeführt- Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen oder aus Holz in naturfarbener Ausführung bzw. mit braunem Anstrich einzufassen.

§ 7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistungserbringung in der Erdgeschosszone und unterhalb der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig und müssen allseitig von Wandflächen umgeben sein. Als Höhen für Werbeanlagen und Schriften sind bei bandartigen Anlagen höchstens 40 cm, bei Einzelschildern 60 cm zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 m² ausnahmsweise zulässig. Pro Stätte der Leistung ist nur eine Werbeanlage zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Bei angeleuchteten Werbeanlagen ist grelles und wechselndes Licht unzulässig.

§ 8 Freiflächengestaltung

Die Versiegelung von Grundstücksflächen ist nur mit Platten, Holzbelag und Pflaster bzw. Rasengittersteinen zulässig.

§ 9 Einfriedungen

Die private Grundstückseinfriedung ist an den Grenzen gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mit einheimischen Hecken in einer Höhe von bis zu 1,80 m oder mit Mauern aus Natursteinen, oder mit Rank-, Latten- oder Stakettenholzzäunen mit naturfarbenen, weißen, grünen oder braunen Anstrichen in einer Höhe von bis zu 1,20 m auszuführen. Draht- und Gitterzäune sind nur zulässig, soweit sie von einer Hecke flächig verdeckt werden.

§ 10 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen sind möglich, wenn die in dieser örtlichen Bauvorschrift niedergelegten Gestaltungsgrundsätze nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Es gelten die § 85 Abs. 1 und 86 Abs. 2 NBauO.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten, die in einem Verstoß gegen einzelne Regelungen der örtlichen Bauvorschrift bestehen, können mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro bestraft werden.

Hinweise:

(1) Gemäß § 13 NDSchG wird dem Träger der Maßnahme zur Auflage gemacht, den Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten im nördlichen Plangebietsbereich (Flurstück 14/1 und nördlich) mind. 4 Wochen vorher schriftlich beim Helms-Museum, Museumsplatz 2, 21073 Hamburg, anzuzeigen. Auf Verlangen ist der Mutterbodenabtrag durch einen Kettenbagger mit Böschungsschaufel durchzuführen, damit eine fachliche, denkmalpflegerische Begutachtung möglich ist. Sollten Dokumentations- und Bergungsarbeiten im Bereich eines dabei zu Tage kommenden Bodendenkmals notwendig werden, sind diese bei der weiteren Bauplanung zu berücksichtigen.

(2) Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127- Inkraftgetreten am 27. Januar 1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaurandgesetz vom 22. April 1993 BGBl. I S. 466) erstellt worden.