

Textliche Festsetzungen und Hinweise
Baugebiet: An der Schoderstedter Straße

I Art der baulichen Nutzung

- 1 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur wie folgt zulässig:
- a) Einfriedungen, Terrassen, Kleinkinderspielplätze
 - b) Müllboxen, Pergolen sowie Schwimmbecken
 - c) Holz-Gerätehäuser bis h = 2,20 m,
max. 6 qm Grundfläche je Baugrundstück
 - d) Sicht- und Windschutzblenden mit max. 1,80 m
Höhe und einer Gesamtlänge von max. 8,00 m je Baugrundstück,
sofern die erlaubte Länge nicht durch Garagen- oder Carportlängen
verbraucht sind.
 - e) Funkamateurantennen sind verboten.

Alle übrigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind ausgeschlossen.

II Überbaubare Grundstücksfläche

Nur im Bereich südlich der Schoderstedter Straße, mit A, B C, D gekennzeichnet, ist die Errichtung von Bürogebäuden erlaubt.

- 1 Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Ausnahmsweise können außerhalb der überbaubaren Flächen Garagen und Carports mit einer Länge bis 7,00 m zugelassen werden.
~~Von den zugelassenen Firststrichtungen darf bis zur Parallele zur Erschließungsstraße, max. aber bis zu 10°, abgewichen werden~~

III Grünordnung

- 1 Minimierungsmaßnahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Der südlich der Schoderstedter Straße vorhandene Grünstreifen ist in seiner jetzigen Form als Gras- und Staudenflur mit vereinzelt Vorkommen von Gehölzen zu erhalten. Eine gesonderte Pflege ist hierfür nicht erforderlich. Bei Bedarf kann die Fläche einmal jährlich gemäht werden. Der Schnitt darf nicht vor dem 30. September des Jahres erfolgen. Düngung sowie Umbruch und Neueinsaat der Fläche sind nicht zugelassen.

- 2 Ausgleichmaßnahmen

- 2.1 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Die versiegelten Teilflächen mit einer zusammenhängenden Größe von über 200 qm sind mit Oberflächenbefestigungen mit einem Abflußbeiwert von max. 0,7 zu versehen.
- 2.2 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB oder § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Die Oberflächenentwässerung von versiegelten Teilflächen mit einer zusammenhängenden Größe von über 200 qm ist in Form von Muldenversickerungen oder Mulden-Rigolen-Systemen auszuführen, ausgenommen hiervon sind die öffentlichen Verkehrsflächen.
- 2.3 § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Auf den Privatgrundstücken ist pro 200 Quadratmeter Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum der Pflanzliste 1* als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu
- 2.4 § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
An den im Plangebiet gekennzeichneten Stellen sind Einzelbäume der Pflanzliste 2** mit einem Stammumfang von 22 cm (gemessen in 1 m Höhe über Erdreich) und in 3x verpflanzter 3 v) Qualität anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine „Pflanzscheibe“ von mindestens 5 qm herzustellen und offenzuhalten. Die Baumscheiben sind randlich so befestigen, daß ein Überfahren mit Kraftfahrzeugen verhindert wird.
- 2.5 § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Das gruppenweise Anpflanzen von Koniferen ist im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

3. Ersatzmaßnahmen

- 3.1 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Als Ersatz für die nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushalts wird eine bisher intensiv genutzte mindestens 4.400 qm große Ackerfläche in eine Sukzessionsfläche umgewandelt.
- Siehe nebenstehenden Übersichtsplan, Maßstab 1:3000

- * Pflanzliste 1 „Großkronige Bäume für private Freiflächen

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Weiß-Birke	Betula pendula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Winter-Linde	Tilia cordata
Gemeine Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Walnuß	Juglans regia

- ** Pflanzliste 2 „Straßenbäume

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Winter-Linde	Tilia cordata
Gemeine Roßkastanie	Aesculus hippocastanum

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes

I Dächer

- Hauptgebäuden
Einfamilienhäusern
- 1 Die Dachneigung von ~~Einfamilienhäusern~~ beträgt $22^\circ - 48^\circ$.
 - ~~2 Von den zugelassenen Firstrichtungen darf bis zur Parallele zur Erschließungsstraße, max. aber bis zu 10° , abgewichen werden.~~

II Sonstige Festsetzungen

- 1 Höhenlage der baulichen Anlagen
 - a) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens - OKEF - darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die Höhe wird in Haustürmitte über dem Punkt des Bordes der rechtwinklig zur Bordsteinkante der Erschließungsstraße / -weges liegt, gemessen.

Ist kein Bordstein vorhanden, wird die grundstücksseitige Kante der Wegebefestigung zugrunde gelegt.

Steigt oder fällt das Grundstück, so ist das Gefällemaß des natürlichen Geländeverlaufs zu berücksichtigen.