

TOP 06

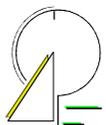
Bebauungsplan Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“

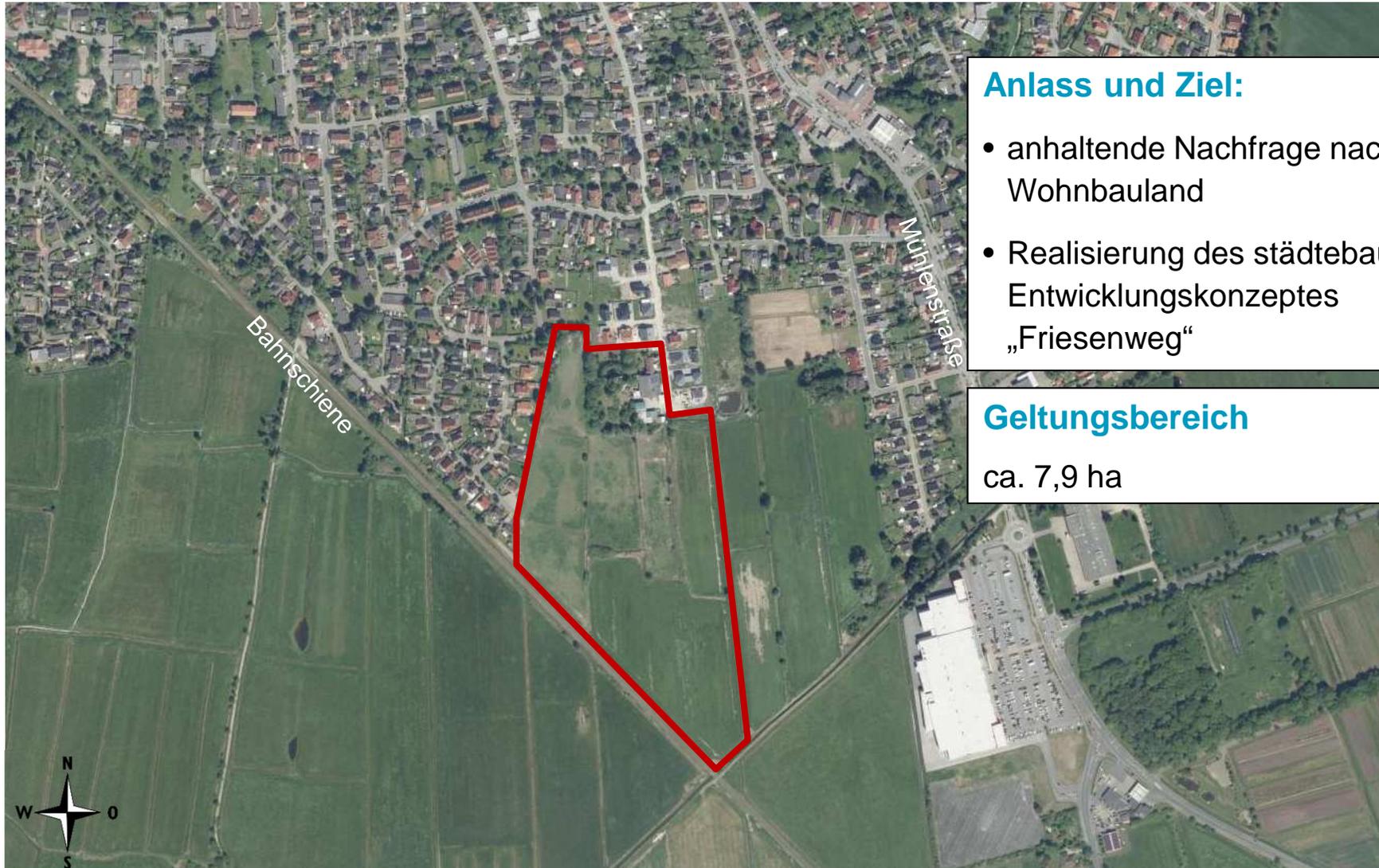
**Abwägung nach wiederholter Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss**

BV/1221/2016-2021

Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung, Straßen,
Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft

28.10.2020 16:30 Uhr



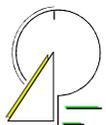


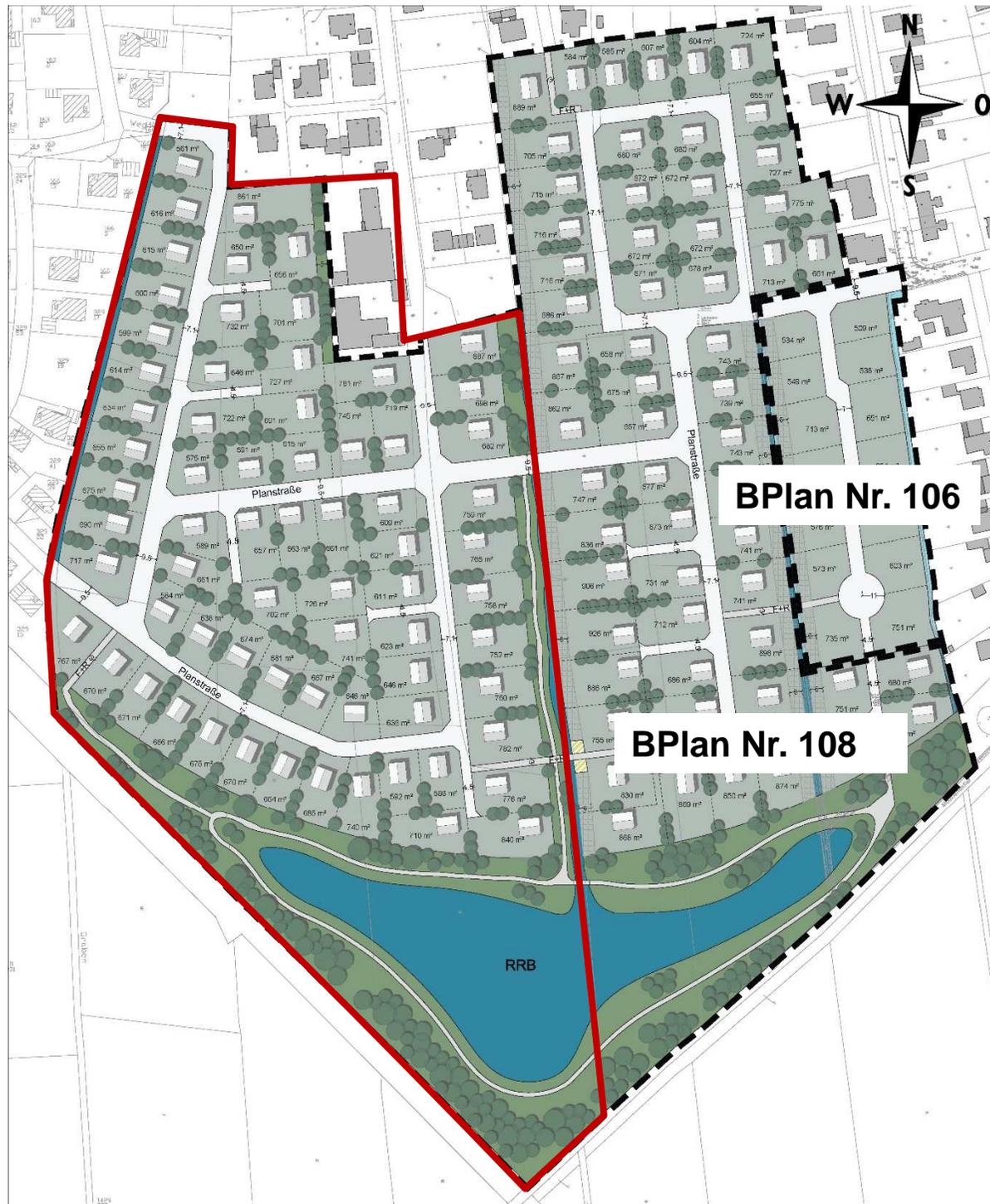
Anlass und Ziel:

- anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland
- Realisierung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Friesenweg“

Geltungsbereich

ca. 7,9 ha





Anlass und Ziel:

- anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland
- Realisierung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Friesenweg“
- Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser
- in geringem Maße für Mehrfamilienhausbebauung

Geltungsbereich

ca. 7,9 ha



JEVER

4

Erster Entwurf

- passive Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens der Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH ohne Berücksichtigung des Zugverkehrs zur Nachtzeit



Zweiter Entwurf

- angepasste passive Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens der Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH mit Berücksichtigung des Zugverkehrs zur Nachtzeit
- Wiederholung der Auslegung und der förmlichen Behördenbeteiligung

Abwägungsvorschläge

zu den im Zuge der Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)

und der Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

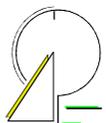
eingegangenen Stellungnahmen

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Landkreis Friesland</u></p> <p><u>Umwelt</u> Allgemeine Hinweise zum Umweltbericht</p> <p>Anregung, dass für die geschützten Biotopie ein gesonderter Ausnahmeantrag zur Beseitigung zu stellen ist</p> <p>Anregung, dass Maßnahmen hinsichtlich der Fledermausjagdgebiete zu treffen sind</p> <p><u>Untere Abfallbehörde</u> Hinweis, dass Stichstraßen nicht von Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen - Der Anregung wird gefolgt - Der Anregung wurde durch den Bebauungsplanentwurf bereits gefolgt. Das RRB wird naturnah gestaltet und eine unbeleuchtete nordsüdliche Leitstruktur durch das Plangebiet besteht durch die Grünfläche entlang des Grabens - Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Erschließungssystem bleibt grundsätzlich wie geplant.

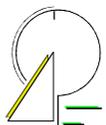
TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Landkreis Friesland</u></p> <p><u>Untere Immissionsschutzbehörde</u> Hinweis, dass im Zuge der Bauausführung die Immissionsrichtwerte für Baulärm einzuhalten sind</p> <p><u>Weitere Fachämter</u> keine Bedenken</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Der Hinweis wird während der Ausführungsplanung berücksichtigt
<p><u>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</u></p> <p>Hinweise zu Bodenverhältnissen und zu berücksichtigenden DIN Normen bei Bauarbeiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Hinweise werden bereits in der Begründung berücksichtigt
<p><u>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</u></p> <p>Hinweis, dass Ersatzansprüche hinsichtlich Fluglärm nicht geltend gemacht werden können</p> <p>Hinweis, dass das Plangebiet im Zuständigkeitsbereich für militärische Flugplätze und im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlagen liegt</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt



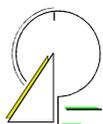
TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Deutsche Bahn AG/ DB Immobilien</u></p> <p><u>Stellungnahme zur ersten förmlichen Beteiligung</u> Hinweis, dass die Sicherheit und Funktion der Bahnstrecke gewährleistet bleiben muss</p> <p>Anregung, dass auch die Emissionen des Zugverkehrs zur Nachtzeit berücksichtigt werden muss</p> <p>Hinweis, dass die Oberflächenentwässerung geordnet und ohne Auswirkungen auf das Gleisbett erfolgen muss</p> <p>Hinweis, dass Neuanpflanzungen in Gleisnähe müssen der DB Richtlinie entsprechen müssen</p> <p><u>Stellungnahme zur zweiten förmlichen Beteiligung</u> Hinweis, dass die Hinweise der ersten förmlichen Beteiligung berücksichtigt werden sollen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Der Hinweis wird durch die vorliegende Planung berücksichtigt - Der Anregung wird gefolgt. Das schalltechnische Gutachten wurde entsprechend überarbeitet und die geänderten Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. - Der Hinweis wird berücksichtigt. Das geplante Regenrückhaltebecken befindet sich in ausreichender Entfernung zur Bahntrasse. - Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt - Die Hinweise werden entsprechend der obigen Abwägung berücksichtigt



TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Sielacht Wangerland</u></p> <p><u>Stellungnahme zur zweiten förmlichen Beteiligung</u></p> <p>Hinweis, dass die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt werden soll</p> <p>Hinweis, dass der Räumstreifen auch bei Schallschutzmaßnahmen freigehalten werden muss</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Hinweise werden entsprechend des Abwägungsergebnisses zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB berücksichtigt - Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen haben keinen Einfluss auf den Gewässerräumstreifen
<p><u>OOWV, EWE Wasser GmbH</u></p> <p>Hinweis, dass die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt werden soll</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Hinweise zu den allgemeinen und technischen Hinweise zu infrastrukturellen Belangen werden entsprechend des Abwägungsergebnisses zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB berücksichtigt
<p><u>EWE Netz GmbH, Telekom</u></p> <p>Allgemeine und technische Hinweise zu infrastrukturellen Belangen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Hinweise werden berücksichtigt



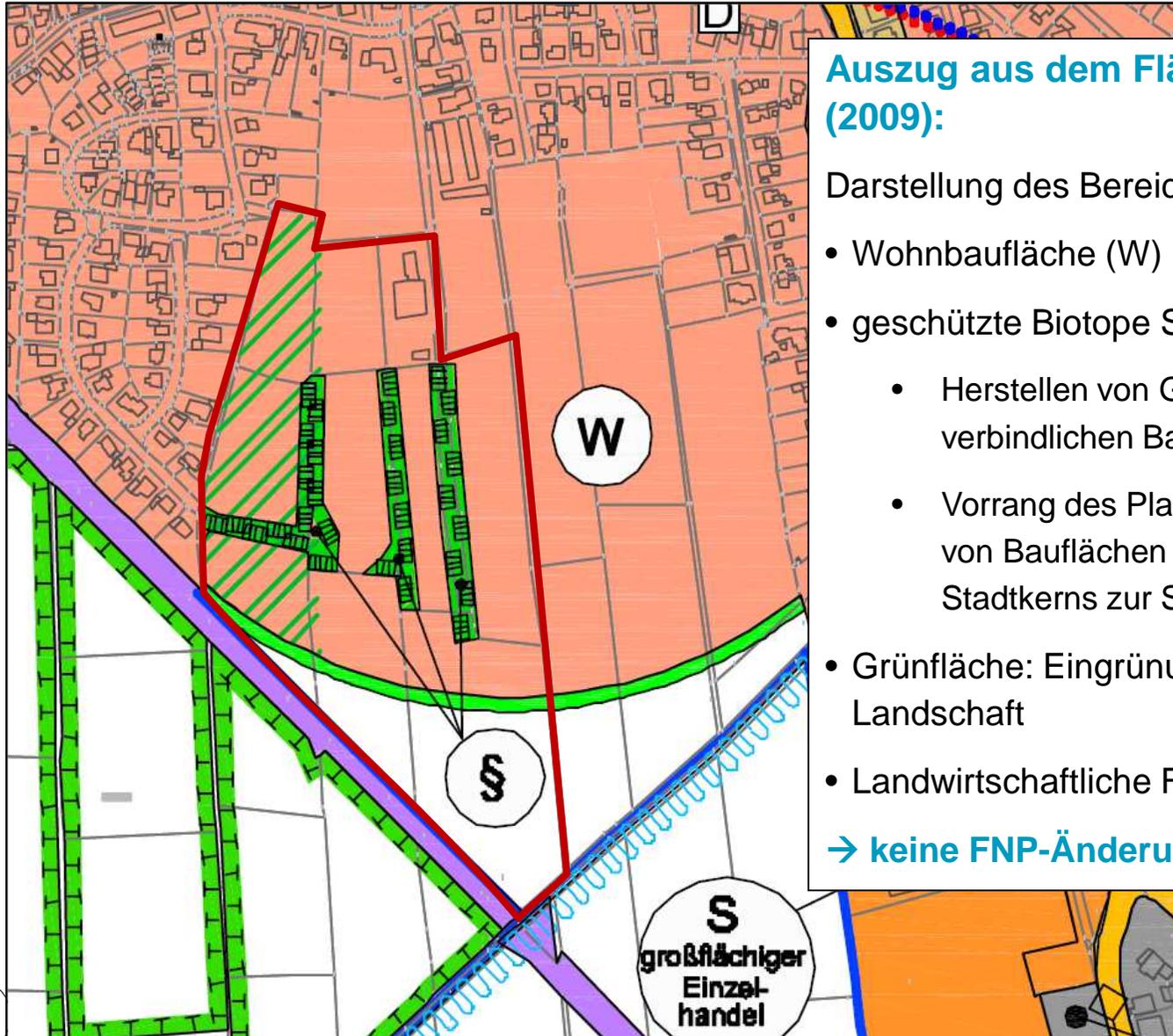
im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) sind **keine**
Stellungnahmen eingegangen



Endfassung

- Keine Anpassungen gegenüber dem Entwurf zur wiederholten Beteiligung
- Bebauungsplan kann als Satzung beschlossen werden

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

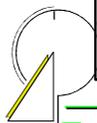


Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2009):

Darstellung des Bereiches als:

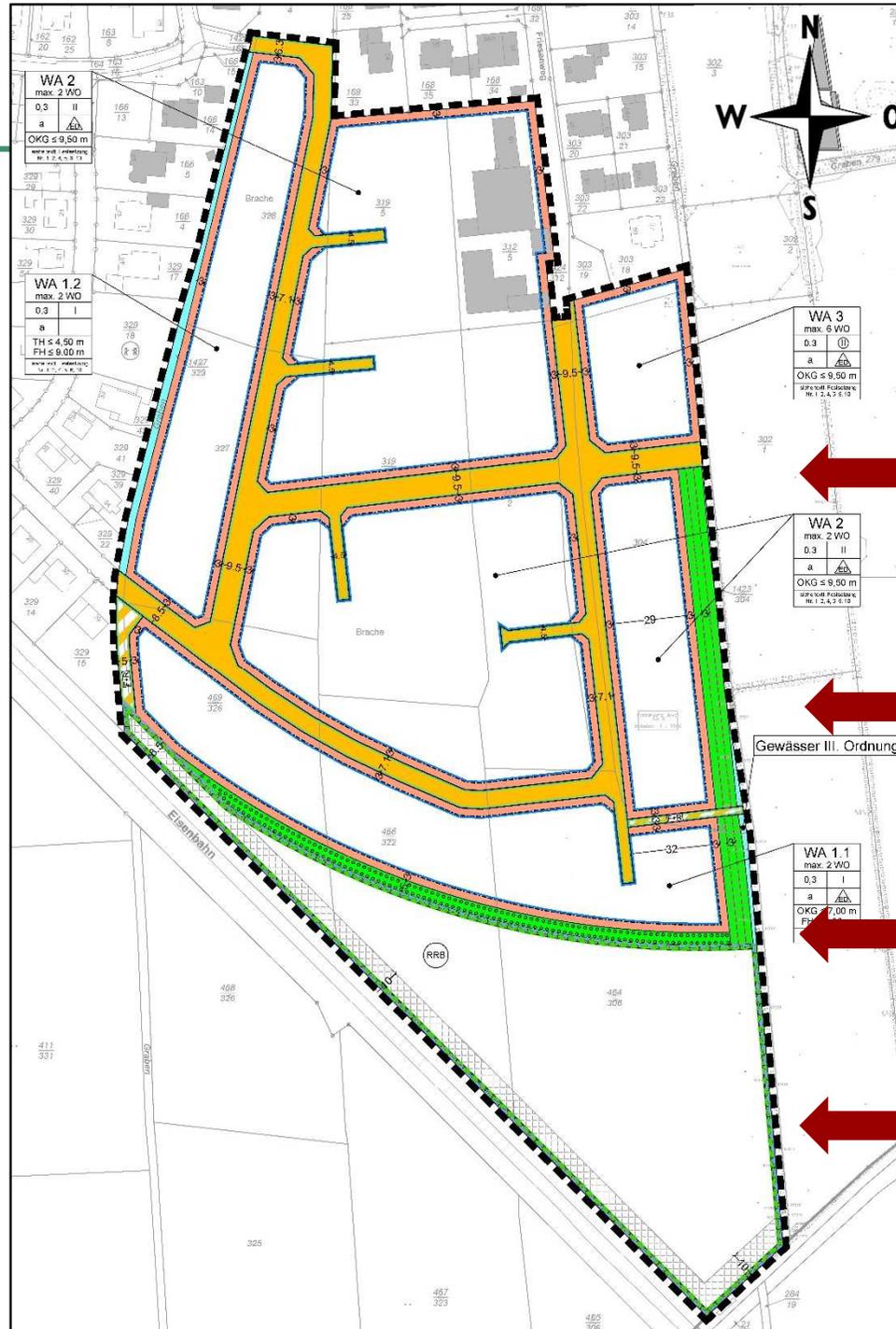
- Wohnbaufläche (W)
- geschützte Biotope Stand 2009
 - Herstellen von Grünbeziehungen in der verbindlichen Bauleitplanung
 - Vorrang des Planungszieles "Entwicklung von Bauflächen vorrangig in der Nähe des Stadtkerns zur Stärkung des Hauptorts"
- Grünfläche: Eingrünung zur offenen Landschaft
- Landwirtschaftliche Fläche

→ keine FNP-Änderung notwendig





Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“



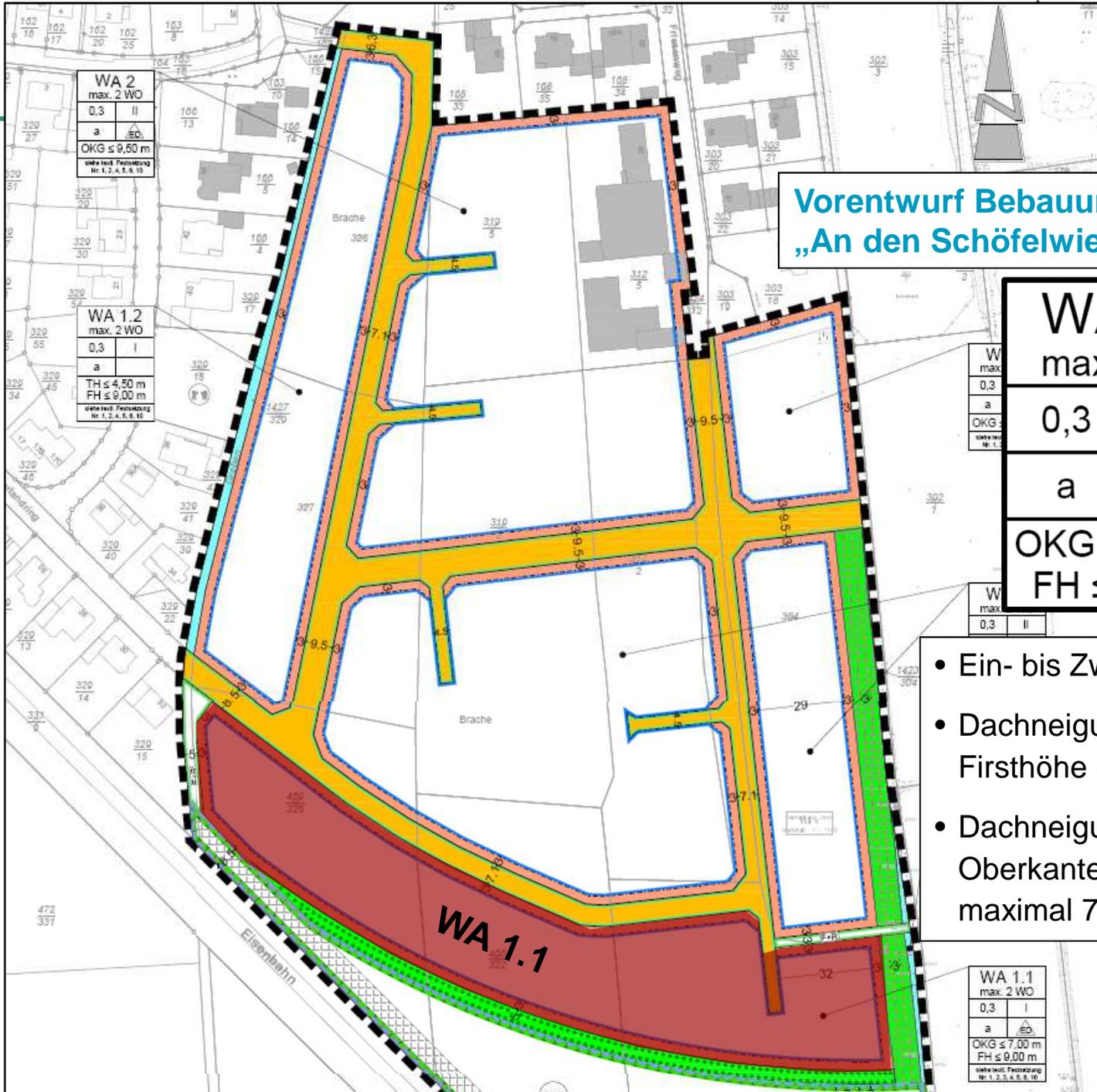
Wohnbautwicklung

Fußwegverbindung am Graben

Eingrünung zur offenen Landschaft

naturnahes Regenrückhaltebecken mit
Wegeverbindungen

Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 109
„An den Schöfelwiesen West“



WA 2	
max. 2 WO	
0,3	II
a	ED
OKG ≤ 9,50 m	
siehe auch Festsetzung Nr. 1.2, 4, 5, 6, 10	

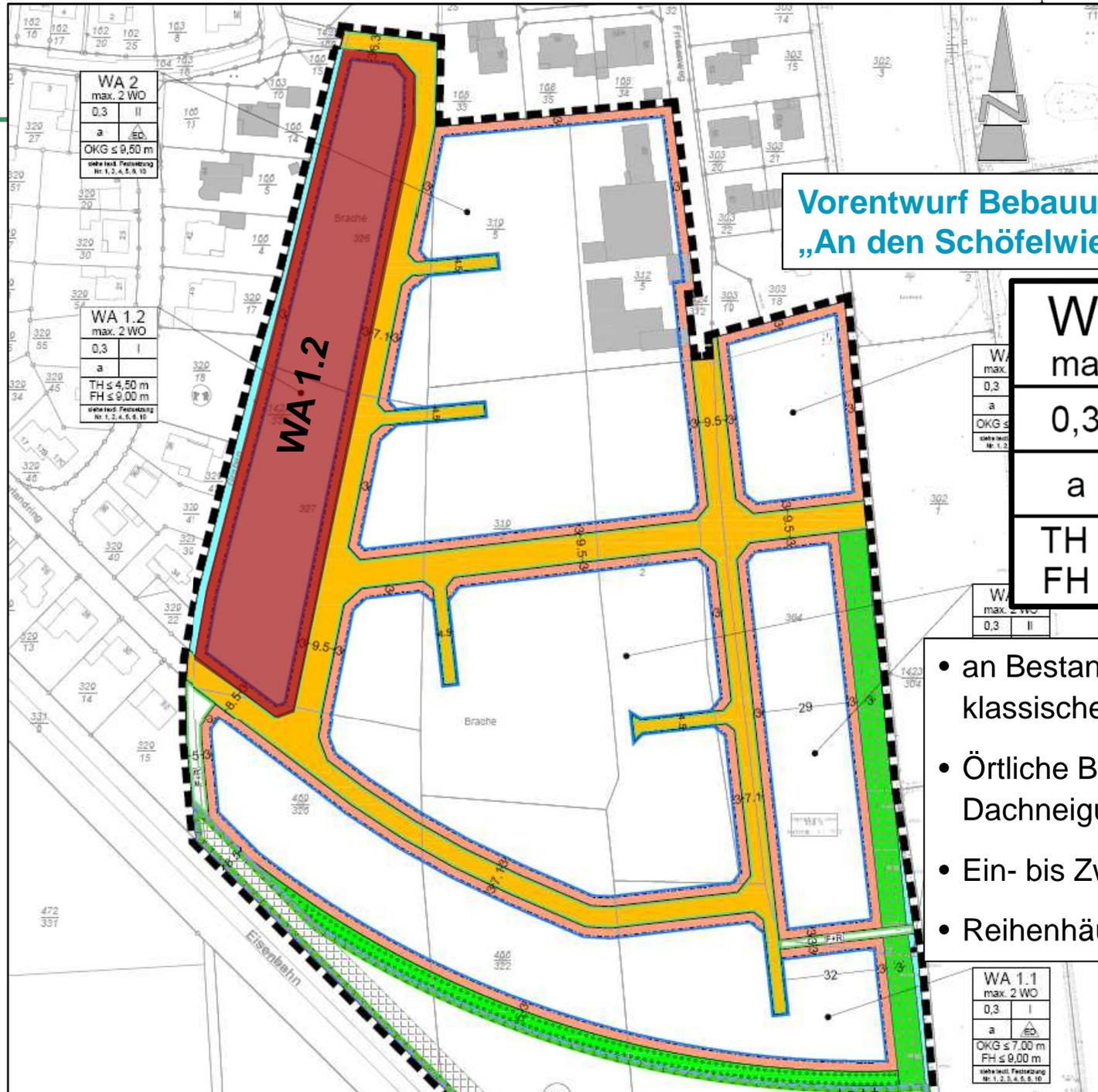
WA 1.2	
max. 2 WO	
0,3	I
a	
TH ≤ 4,50 m	
FH ≤ 9,00 m	
siehe auch Festsetzung Nr. 1.2, 4, 5, 6, 10	

WA 1.1	
max. 2 WO	
0,3	I
a	ED
OKG ≤ 7,00 m	
FH ≤ 9,00 m	

- Ein- bis Zweiparteienhäuser
- Dachneigung größer/gleich 30°:
Firsthöhe (FH) maximal 9,00 m
- Dachneigung kleiner/gleich 30°:
Oberkante des Gebäudes (OKG) maximal 7,00 m

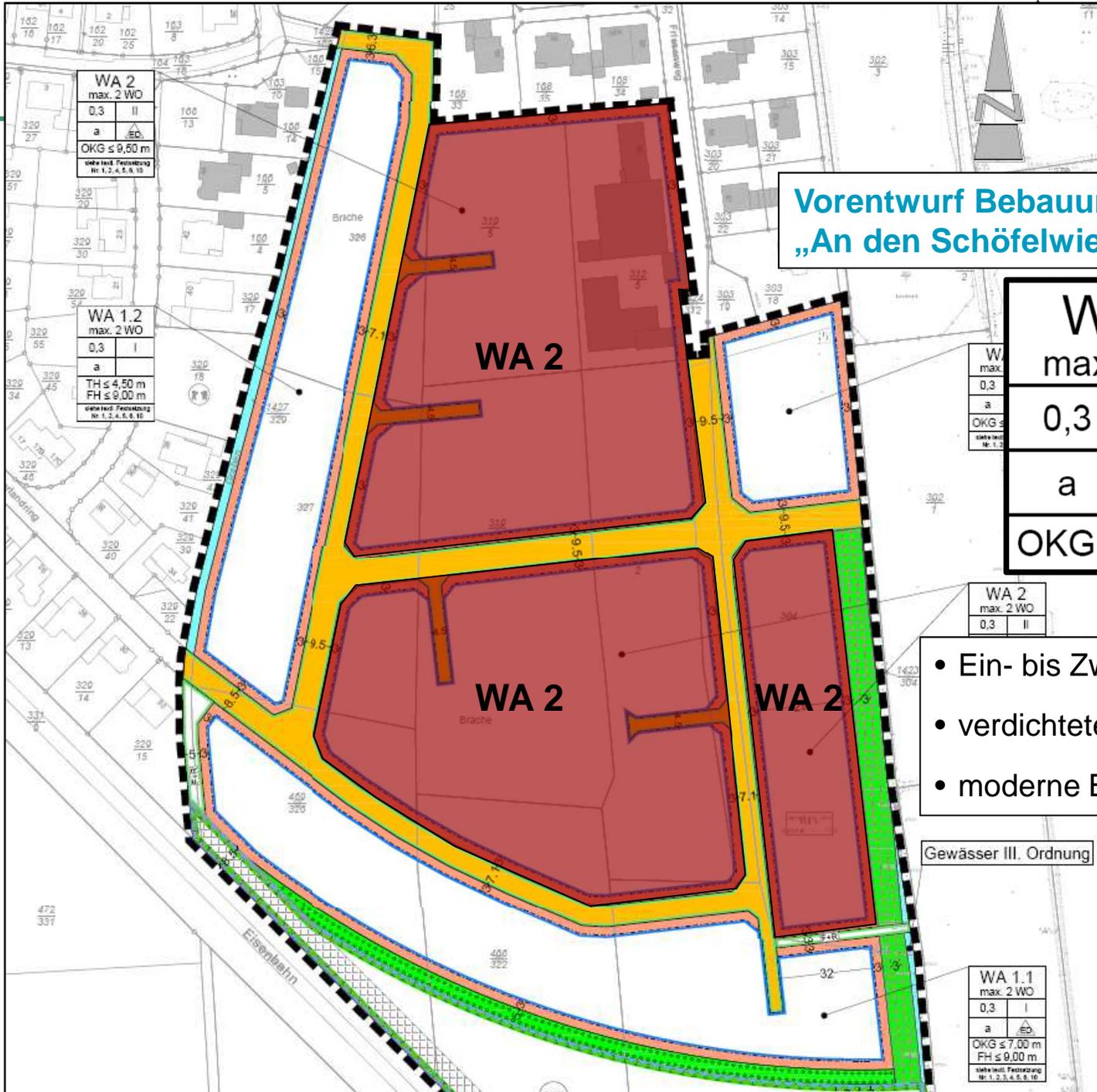
WA 1.1	
max. 2 WO	
0,3	I
a	ED
OKG ≤ 7,00 m	
FH ≤ 9,00 m	
siehe auch Festsetzung Nr. 1.2, 3, 4, 5, 6, 10	

Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“



- an Bestandsbebauung angepasste klassische Bauformen
- Örtliche Bauvorschrift: Dachneigung max. 30°
- Ein- bis Zweiparteienhäuser
- Reihenhäuser zulässig

Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 109
„An den Schöfelwiesen West“



WA 2	
max. 2 WO	
0,3	II
a	ED
OKG ≤ 9,50 m	
<small>Siehe auch Festsetzung Nr. 1.2, 4, 5, 6, 10</small>	

WA 1.2	
max. 2 WO	
0,3	I
a	
TH ≤ 4,50 m	
FH ≤ 9,00 m	
<small>Siehe auch Festsetzung Nr. 1.2, 4, 5, 6, 10</small>	

WA 2	
max. 2 WO	
0,3	II
a	△ ED
OKG ≤ 9,50 m	

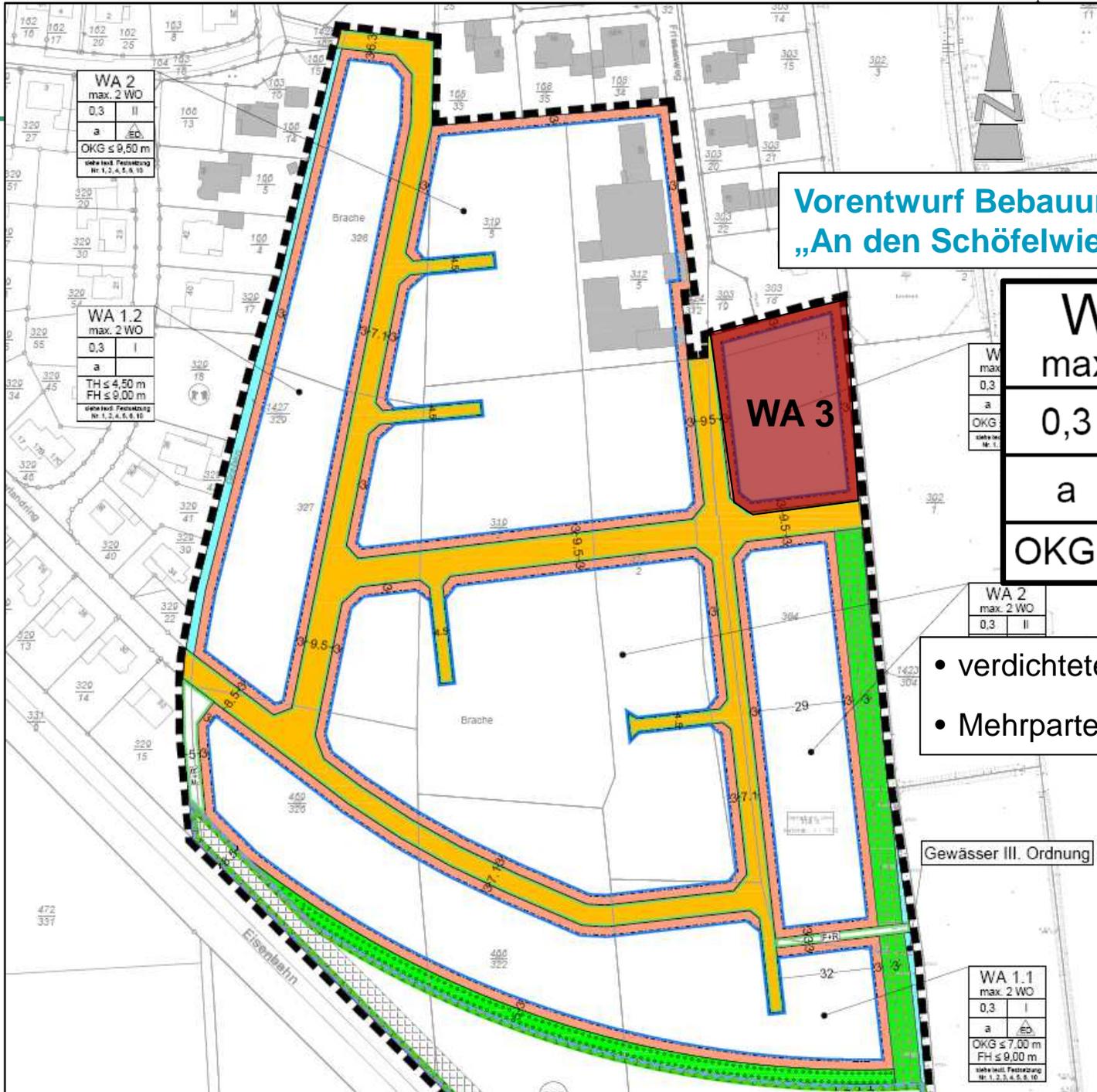
WA 2	
max. 2 WO	
0,3	II

- Ein- bis Zweiparteienhäuser
- verdichtete Bebauung
- moderne Baukörper zulässig

Gewässer III. Ordnung

WA 1.1	
max. 2 WO	
0,3	I
a	△ ED
OKG ≤ 7,00 m	
FH ≤ 9,00 m	
<small>Siehe auch Festsetzung Nr. 1.2, 3, 4, 5, 6, 10</small>	

Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 109
„An den Schöfelwiesen West“



WA 2	
max. 2 WO	
0,3	II
a	ED
OKG ≤ 9,50 m	
<small>Siehe auch Festsetzung Nr. 1, 2, 4, 5, 6, 10</small>	

WA 1.2	
max. 2 WO	
0,3	I
a	
TH ≤ 4,50 m	
FH ≤ 9,00 m	
<small>Siehe auch Festsetzung Nr. 1, 2, 4, 6, 9, 10</small>	

WA 3	
max. 6 WO	
0,3	II
a	ED
OKG ≤ 9,50 m	

WA 2	
max. 2 WO	
0,3	II

- verdichtete Bebauung
- Mehrparteienhäuser möglich

WA 1.1	
max. 2 WO	
0,3	I
a	ED
OKG ≤ 7,00 m	
FH ≤ 9,00 m	
<small>Siehe auch Festsetzung Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10</small>	

Gewässer III. Ordnung

Eisenbahn

Textliche Festsetzungen (1)

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1.1 - 3 (WA1.1 - WA3) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1.1 - 3 (WA1.1 - WA3) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Bezugspunkt Traufhöhe

Oberer Bezugspunkt: Die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.

Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbau festgesetzt.

Bezugspunkt Firsthöhe

Oberer Bezugspunkt: Die Firsthöhe (FH) ist die obere Firstkante.

Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbau festgesetzt.

Bezugspunkt Gebäudehöhe

Oberer Bezugspunkt: Die Oberkante des Gebäudes (OKG) ist die obere Gebäudekante.

Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbau festgesetzt.

3. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1.1 (WA1.1) gem. § 4 BauNVO ist bei einer Dachneigung $\geq 30^\circ$ die festgesetzte Firsthöhe ($FH \leq 9,00$ m) einzuhalten. Bei einer Dachneigung $\leq 30^\circ$ sind Gebäude mit einer maximalen Oberkante des Gebäudes (OKG) von 7,00 m zulässig (§ 18 (1) BauNVO).
4. Zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
5. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18,00 m für ein Einzelhaus bestehend aus einem Gebäude und sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, gilt je Gebäude eine Längenbegrenzung von 10,00 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. In den allgemeinen Wohngebieten 1.1, 2 und 3 sind Hausgruppen unzulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO).

Textliche Festsetzungen (2)

5. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18,00 m für ein Einzelhaus bestehend aus einem Gebäude und sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, gilt je Gebäude eine Längenbegrenzung von 10,00 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. In den allgemeinen Wohngebieten 1.1, 2 und 3 sind Hausgruppen unzulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO).
6. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 3 (WA3) sind je Gebäude maximal sechs Wohneinheiten und innerhalb der festgesetzten Wohngebiete 1.1, 1.2 und 2 (WA1.1, WA1.2 und WA2) sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern mehrere Gebäude aneinandergesetzt werden, sind je Gebäude maximal drei Wohneinheiten innerhalb des WA3 bzw. maximal eine Wohneinheit innerhalb des WA1.1, WA1.2 und WA2 zulässig (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB).
7. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerräumstreifen" ist in einer Breite von 6,00 m gemessen von der Böschungsoberkante von baulichen Anlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO sowie von Anpflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen und von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 15 i.V.m. § 9 (1) Nr. 9 BauGB). Innerhalb der festgesetzten Grünfläche ist auch überlagernd mit dem Gewässerräumstreifen die Anlage eines Fuß- und Radweges mit einer Breite von 3,00 m zulässig. Der Weg ist ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Kies-/Splitterabdeckung, haufwerksporige Pflaster etc.) herzustellen.
8. Die besonders gekennzeichnete Fläche „Gewässerräumstreifen“ innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist von baulichen Anlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO sowie von Anpflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen und von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB).

Textliche Festsetzungen (3)

9. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB ist das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) durch geschwungene Uferlinien und flache Böschungsneigungen (mind. 1 : 3 bis 1 : 5) naturnah zu gestalten. Das Gewässer ist weitestgehend der Sukzession zu überlassen und in seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die umliegenden Flächen sind als Extensivwiesen naturnah zu entwickeln und zu erhalten. Innerhalb der vorgenannten Fläche ist die Anlage eines Fuß- und Radweges sowie eines 600m² großen Spiel- und Bolzplatzes zulässig. Der Weg ist ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Kies-/Splitterabdeckung, haufwerksporige Pflaster etc.) herzustellen.

Textliche Festsetzungen (4)

10. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II, III und IV (LPB II, III, IV) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ gem. DIN 4109-1 durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.:	erf. $R'_{w,res} = 30$ dB
Büroräume u. ä.:	erf. $R'_{w,res} = 30$ dB

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.:	erf. $R'_{w,res} = 35$ dB
Büroräume u. ä.:	erf. $R'_{w,res} = 30$ dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.:	erf. $R'_{w,res} = 40$ dB
Büroräume u. ä.:	erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der DIN 4109. Die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden. Auf der lärmabgewandten Seite kann ein um 5 dB(A) geringerer Beurteilungspegel angenommen werden, d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereiches um eine Stufe.

Abweichungen von diesen Festsetzungen können in begründeten Einzelfällen bei einer Abschirmung vorgelagerter Baukörper oder Eigenabschirmung einzelner Baukörper durch einen Einzelnachweis zulassen werden.

Textliche Festsetzungen (5)

11. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1.1 - 3 (WA1.1 - WA3) sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Zu verwendende Pflanzarten:

Laubbäume: Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Wildapfel.

Apfelsorten: Boskoop, Groniger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling.

Birnensorten: Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau.

Kirschsorten: Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle.

Zu verwendende Qualitäten:

Laubbäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm.

Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8 - 10 cm.

12. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen (Baum-Strauchhecken) aus einheimischen Arten anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Spitz-Ahorn, Schwarz-Erle, Birke, Hain-Buche, Rot-Buche, Stiel-Eiche, Silber-Weide, Eberesche.

Sträucher: Roter Hartriegel, Haselnuss, Zweigriffeliger Weißdorn, Eingriffeliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Trauben-Kirsche, Schlehe, Schwarze Johannisbeere.

Qualitäten:

Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm.

Sträucher: leichte Sträucher. 1x verpflanzt. Höhe 70 - 90 cm.

Textliche Festsetzungen (6)

13. Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind 11 Laubbäume gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkronen zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig. Alle Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Qualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm.

14. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist gem. § 9 (2) S. 1 Nr. 1 BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichten im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Örtliche Bauvorschriften

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) Nr. 1 und 3 NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 "An den Schöfelwiesen West".
2. Im allgemeinen Wohngebiet 1.2 (WA 1.2) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer Neigung von $\geq 30^\circ$ zu errichten. Dies gilt nicht für:
 - Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
 - Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangüberdachungen, Hauseingangstreppen, Erker, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
 - Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
3. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1.1 und 1.2 (WA1.1, 1.2) sind die Dacheindeckungen von geneigten Dachflächen aus Tonziegeln oder Betonpfannen in roten bis dunkelbraunen sowie anthrazit/dunkelgrauen Farben auszuführen. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.
4. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Bauflächen bis zu einer Tiefe von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als nicht pflanzliche Elemente (z.B. Zäune oder Mauern) nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m oder mit standortgerechten Gehölzen zulässig.

Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:

Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.



JEVER

Biotoptypenkartierung

