

BEBAUUNGSPLAN Nr.6 "Mischgebiet Wiesenstraße und Sondergebiet Hobbytierhaltung"

in Altenhain

TEIL A: Planzeichnung Maßstab 1:500



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 23 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Mischgebiet (MI) nach § 9 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsgaststätten.

Für das Plangebiet wird weiterhin ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hobbytierhaltung (SO Hobby) ausgewiesen. In diesem sind Stallungen für maximal 6 Pferde sowie Stallungen für Schafe, 1 Schwein, Kaninchen, Hühner und ähnliche Kleintiere, Lagerstätten für Futtermittel und sonstigen Bedarf für die Haltung und Pflege der Tiere, sowie für deren Exkremente zulässig. Die Nutzung von Teilen der umgebenden Grundfläche als Gartenland ist ebenfalls zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 darf im Bereich des MI, bezogen auf das Baugrundstück, nicht überschritten werden (gemäß § 19 BauNVO).

Im Bereich des SO Hobbytierhaltung darf die GRZ maximal 0,1 bezogen auf das Baugrundstück, betragen

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Es innerhalb des MI sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, innerhalb des SO Hobbytierhaltung wird maximal 1 Vollgeschoss erlaubt (gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO).

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festschneit der Gebäude darf im MI 9 m über Gelände und im SO Hobbytierhaltung 6 m nicht überschreiten (gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO).

Bezugspunkt sind die anliegenden Erschließungsstraßen.

3. Bauweise und Baugrenzen

Im Plangebiet wird für die festgelegte Nutzungsart im MI eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) mit seitlichen Grenzabständen von 0,00 m festgesetzt. Diese Bauweise orientiert sich vor allem an der bereits vorhandenen Bebauung und parzelliert zudem eine gewisse Flexibilität in der Gestaltung genieteter baulicher Anlagen. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, wodurch für die Gebäude ein gewisser Gestaltungsspielraum entsteht. Die Baugrenzen entsprechen ungefähr der äußeren Umgrenzung der bereits vorhandenen Bebauung.

Für die Nutzungsart SO Hobbytierhaltung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

4 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen wie z.B. Terrassen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Sachlichem Baurecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§ 23 (5) BauNVO)

5. Verkehrsflächen

Zwischen dem MI und dem SO Hobbytierhaltung befindet sich die rückwärtige Zufahrt zu den Fst. 91/1 und 104/1 diese wird, entsprechend der zeichnerischen Festsetzung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: „öffentliche Verkehrsfläche“ als rückwärtige Erschließung bestimmt (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

6. Ver- und Entsorgungsflächen, -anlagen und -leitungen

Alle Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen. Zu bestehenden Leitungen ist je nach Art der Leitung der gesetzlich vorgeschriebene Abstand einzuhalten (gemäß § 9 (1) 13 BauGB).

7. Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die vor dem Eingriff noch im Jahre 1992 vorhandene plananlagenartige Obstbaumpflanzung von 750 m² wird durch Heckenanpflanzungen entlang der nördlichen Grundstücksgränge ersetzt.

Zusätzlich gilt es die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft als Folge eines Eingriffs so gering wie möglich zu halten bzw. ganz zu vermeiden. Unvermeidbare Eingriffe sind durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren, wobei ein Eingriff als ausgeglichen gilt, wenn keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben und alle gestörten und beeinflussten Funktionen wiederhergestellt sind.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (ggS sachabo)

1. Gestaltung von Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen

Die Verkehrsflächen sind zum Schutz der Grundwasserneubildung wasserdurchlässig (wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Okopflaster) zu gestalten.

2. Einfriedung des Grundstücks

Als äußere Einfriedung der Grundstücke im SO sind Staket- oder Stabmattenzäune bis maximal 2,00 m Höhe, bezogen auf die Geländehöhe zulässig. Sie sollen bis mindestens 0,1 m über dem Boden für Kleintiere durchlässig sein.

III. Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahme 1: Entlang der nördlichen Grenze des SO Hobbytierhaltung befindet sich derzeit eine Fichtenhecke, die nicht zur standortgerechten Vegetation zählt. Diese soll durch die Schlehe (Prunus spinosa) in der Pflanzqualität 3xv.125-150 DB ersetzt werden.

1. Erhalt und Pflege bestehender Grünflächen

Die Baugrundstücke sind hinsichtlich ihrer Pflanzensituation und besonders die im Baufelder sind in ihrem Charakter zu erhalten. Dabei sind neben heimische Arten schrittweise zurück-zuziehen und durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen (gemäß § 9 (1) 20, 25a und b (6) BauGB).

2. Vermeidung von Vollversiegelung

Wegen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc. zu befestigen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

3. Neuanpflanzungen auf dem Baugrundstück

Nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zu begrünen. Zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen sind dabei wenigstens 20 % dieser zu begrünenden Flächen mit Bäumen und Strauchern zu bepflanzen. In dem Maße wie bestehendes Grün mit dem Bestand erhalten wird, können die Neupflanzungen reduziert werden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

4. Fertigstellung der Grundflächen

Die Fertigstellung und Bepflanzung der Grundflächen muss spätestens 12 Monate nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein. Vor der Bepflanzung abschließendes Realisierungsprotokoll für die Flächenmaßnahmen innerhalb eines Jahres, nach Beendigung der Baumaßnahmen, durchzuführen.

5. Erhalt und Pflege der Pflanzung

Erhältliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle ausgefallenen Gehölze sind, insoweit es die Standortverhältnisse zulassen, anrengleich auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ersetzen.

6. Hinweise

1. Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Einwirkungen wie Schadstoffkontamination, Erosion und Verdichtungen sowie sonstige Verunsicherungen zu schützen. Geschädigte Böden, welche nicht mehr für die Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, sind zu rekultivieren; die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen. Böden ist nicht als Abfall (im Sinne des § 3 KrWG) abzulagern. Nicht mehr benötigte verfestigte Flächen aus dem Bestand, welche nicht wieder überbaut werden, sind zurückzubauen. Nach dem Rückbau der Verfestigungen ist der Unterboden aufzuweisen und zu lockern, entstandene Volumendefizite sind durch Bodenaufftrag zu kompensieren. Die Fläche ist mit 10 cm Oberboden zu überbeden. Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 5 SachVerordn. über die Ausführung von Vorarbeiten, die im Zusammenhang mit der Ausführung von sonstigen Bauarbeiten im Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden, auf sonstige Weise zu zerstören, daher sind derartige Arbeiten nur in der Zeit der Vegetationsruhe durchzuführen und Ende Februar abzuschließen.

2. Radon

Es ist nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonrisikos dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden.

Als Grund für den Vorversorge des dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen. Die Richtlinien der EU werden als maßgebend betrachtet werden. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfehlen wir (das LULG), bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen, oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen durchführen zu lassen.

3. Baum-Nach-Untersuchung des LULG

Das LULG befindet sich der Standort des aufgeführten Wohnhauses im Verbreitungsgebiet oberflächiger, Mutter im Wechsel mit Flachmoor. Diese Holzarten, in Feuchtheiden abgelagerten Sedimente weisen aus ingenieurgeologischer Sicht ungünstige Baugrund- und Tragfähigkeitseigenschaften auf. Unterlagern werden die Mutter-/ Torfablagerungen von eiszeitlich abgelagerten Kiesen und Sanden.

Für Lastenwirkungen am Bestandswohnhaus wird empfohlen, in der weiteren Planung, den Bemessungswert des Schwerezustandes für die bestehende Gründung (nach DIN 1054:2010-10) durch einen Baugrunderkunder ermitteln zu lassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Auftrag auf Grund der Auftragsbestellung vom 21.06.2015 mit Blatt-Nr. 10000015 und dem 9.1.2015 (aktuelle) Datum genehmigt.
- Der Bescheid wurde am 27.02.2018 vom Staatsrat genehmigt, der zur Auftragserteilung.
- Die von der Planung bestimmten Träger öffentlicher Belange sind im Einvernehmen mit der Planung genehmigt worden.
- Die von der Planung bestimmten Träger öffentlicher Belange sind im Einvernehmen mit der Planung genehmigt worden.
- Die Bescheid wurde am 27.02.2018 vom Staatsrat genehmigt, der zur Auftragserteilung.
- Die von der Planung bestimmten Träger öffentlicher Belange sind im Einvernehmen mit der Planung genehmigt worden.
- Die von der Planung bestimmten Träger öffentlicher Belange sind im Einvernehmen mit der Planung genehmigt worden.
- Die von der Planung bestimmten Träger öffentlicher Belange sind im Einvernehmen mit der Planung genehmigt worden.
- Die von der Planung bestimmten Träger öffentlicher Belange sind im Einvernehmen mit der Planung genehmigt worden.
- Die von der Planung bestimmten Träger öffentlicher Belange sind im Einvernehmen mit der Planung genehmigt worden.
- Die von der Planung bestimmten Träger öffentlicher Belange sind im Einvernehmen mit der Planung genehmigt worden.

STADT TREBSSEN
DER BÜRGERMEISTER

Baubauungsplan Nr.6
"Mischgebiet Wiesenstraße und Sondergebiet
Hobbytierhaltung" in Altenhain

Übersichtskarte:

Planphase:
Bearbeitungsstand: August 2018

Verfasser:
Stadt Trebsen

SAITUNG

24/6