

# TEXT - TEIL B

## 1. ALLGEMEINES

1.1 Zur Sicherung der Einzelhausstruktur ist es erforderlich innerhalb des Bebauungsplanes die Wohnungsdichte zu begrenzen. Dies erfolgt durch die Festsetzung mit maximal zwei Wohnungen pro Gebäude (§ 9 (1) 6 BauGB).

1.2 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 800 m<sup>2</sup>.

## 2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

### **Bodenschutzmaßnahmen**

(§ 9 (1) 4 BauGB)

Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle bis zur Wiederverwertung auf den Grundstücken zwischenzulagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung einzusäen (z.B. Lupine, Schutz des Oberbodens). Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern (z.B. durch Fräsen, Einsaat mit Lupinen u.a.).

### **Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes**

(§ 9 (1) 14, 16 BauGB)

Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln und als Gartenbewässerung zu nutzen. Überschüssiges Regenwasser ist in das Entwässerungssystem einzuleiten.

### **Baumpflanzungen auf den Grundstücken**

(§ 9 (1) 25a BauGB)

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Gehölzarten, Pflanzgut und Pflege: siehe grünordnerischen Fachbeitrag).

### **Grundstücksabgrenzung**

(§ 9 (1) 25a BauGB)

Als Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin sind Hecken, senkrechte Holzzäune bzw. Maschendrahtzäune mit dahintergepflanzter Hecke zulässig. Eisenzäune sind als senkrechte Reihung in verschiedener Ausführung zulässig. Stützmauern sind aus Natursteinen und Ziegeln ohne Verputz zulässig. Betonmauern sind nur mit vorgenannter Verblendung aus Natursteinen oder roten Vormauersteinen zulässig. Eisenzäune in traditioneller Ausführung dürfen 150 cm hoch sein. Neue Zäune und Mauern dürfen nicht höher als 100 cm sein (Gehölzarten, Pflanzgut und Pflege: siehe grünordnerischen Fachbeitrag).

### **Gründächer**

(§ 9 (1) 25a BauGB)

Flachdächer sind als Gründächer mit einer mind. 10 cm starken, geeigneten, durchwurzelbaren Substratauflage anzulegen und mit Extensivbegrünung aus Kräutern und ca. 20 % Gräsern zu bepflanzen (Gehölzarten, Pflanzgut und Pflege: siehe grünordnerischen Fachbeitrag).

### **Gestaltung von Nebengebäuden**

(§ 9 (1) 25a BauGB)

Nebengebäude sind mit Schling- und/oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je zwei Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (Gehölzarten, Pflanzgut und Pflege: siehe grünordnerischen Fachbeitrag).

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) 20 BauGB)

#### **Nebenflächen**

Die vorgesehenen Zufahrten und Stellplätze auf dem Grundstück sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

#### *Freiwachsende 2-reihige Heckenpflanzung mit Überhälter an der Ostgrenze*

Als Übergang zur freien Landschaft ist an der Ostgrenze eine zweireihige Hecke aus standortheimischen Gehölzen mit Hochstämmen als "Überhälter" je 30 m zu pflanzen (insgesamt 3 Stück) und dauerhaft zu erhalten. Abgegangene Gehölze sind umgehend mit Pflanzen gleicher Art zu ersetzen. Zum Acker hin ist eine 2 m breite Schutz- und Pufferzone vorzusehen. Die Hecke ist gegen Wildverbiss landschaftsgerecht einzuzäunen (Gehölzarten, Pflanzgut und Pflege: siehe grünordnerischen Fachbeitrag).

#### *Gewässerschutzstreifen*

Zum Priesterbach hin ist zur Förderung der Biotopverbundfunktion, ein mindestens 20 m breiter Gewässerschutzstreifen zu entwickeln. Dabei ist die dort vorhandene intensive Ackernutzung aufzugeben und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Unterhalb der Böschungsoberkante vom Priesterbach sind 2 Gruppen mit Schwarzerlen zu pflanzen, insgesamt 20 m<sup>2</sup>. Auf der Böschungsoberkante und hinter der Böschungsoberkante sind 2 Gruppen mit Schwarzerlen und Eschen im Verhältnis 3 Erlen zu 1 Esche zu pflanzen, insgesamt 20 m<sup>2</sup>. Im Gewässerschutzstreifen sind Versiegelungen jeder Art nicht zulässig. Die nördliche Grenze des Gewässerschutzstreifens ist gegen das allgemeine Wohngebiet optisch abzugrenzen, z. B. Zaun, Pfähle, Findlinge (Gehölzarten, Pflanzgut und Pflege: siehe grünordnerischen Fachbeitrag).

## HINWEIS

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Gemeinde Bäla, bekannt gemacht in den Lübecker Nachrichten am 29.05.1995.