

Bebauungsplan Nr. 201

Moorhauser Weg/Hafenstraße

Mögliche 2. Änderung des Bebauungsplans

Luftbild 2017



Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans am 03.04.2017 von Böske Baubetreuung beantragt; Fa. Böske wollte sämtliche Grünfestsetzungen aus dem Plan herausnehmen lassen und dafür die naturschutzfachliche Kompensation übernehmen.

Der Einleitungsbeschluss für die Änderung wurde vom Verwaltungsausschuss am 07.12.2017 gefasst. Die Verwaltung hat im Frühjahr die ersten Schritte des Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan durchgeführt.

Inzwischen wurde der Antrag auf Änderung des Bebauungsplans von Böske Baubetreuung schriftlich (07.06.2018) zurückgezogen.

Der Verwaltung liegen schriftliche Stellungnahmen von Bürgern für und gegen die Änderung des Bebauungsplans vor.

Bebauungsplan Nr. 201

Naturschutzrechtliche Festsetzungen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) i. V. m. d. textl. Fests. Nrn. 3.1, 3.3 und 3.6



- Anpflanzen von Bäumen



- Anpflanzen von Sträuchern

Für das gesamte Planungsgelände:
WA II
a
0.4 (0.6)
FH = max. 8.5 m
TH = max. 6.2 m
GH (FD) = max. 7.0 m

- 3.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) sind standortgerechte Bäume und Sträucher der nachstehenden u. andere Arten in dargestellter Qualität in einem gleichseitigen Dreiecksverband (Seitenlänge 1,5 m) zu pflanzen. Der Anteil der Bäume beträgt 20 %, der der Sträucher 80 %. Von den Sträuchern sind 3-5 Pflanzen einer Art zusammenzupflanzen. Geeignete Baumarten 2. Ordnung:

Acer campestre	(Feldahorn)	5%	H, ewSt, 4xv, mDb, 18-20
Pyrus communis	(Holzbirne)	5%	H, ewSt, 4xv, mDb, 18-20
Malus sylvestris	(Holzapfel)	5%	H, ewSt, 4xv, mDb, 18-20
Sorbus aucuparia	(Eberesche)	5%	H, ewSt, 4xv, mDb, 18-20

Geeignete Straucharten:

Crataegus monogyna	(Weißdorn)	35%	Str, 2xv, Con, 60-100
Corylus avellana	(Haselnuss)	20%	Str, 2xv, Con, 60-100
Prunus spinosa	(Schlehe)	10%	Str, 2xv, Con, 60-100
Rosa canina	(Hundsrose)	10%	Str, 2xv, Con, 60-100
Sambucus nigra	(Schw. Holunder)	5%	Str, 2xv, Con, 60-100

Für die innerhalb der Anpflanzungsflächen verlaufenden Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen als Maschendrahtzäune (Höhe bis 1,20 m) zulässig.

- 3.3 Auf den Baugrundstücken ist je Grundstück wenigstens ein Baum (Artenliste Bäume I. oder II. Ordnung: PyramidenHainbuche (Carpinus betulus "Fastigiata"), Baumhasel (Corylus columa), Stieleiche (Quercus rubor), Pflanzenqualität: H, ewSt, 4xv, mDb, 18-20 cm oder ein Hochstamm-Obstbaum lokaler, regionaler oder heimischer Sorten) in einem Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen. Für Hinterliegergrundstücke, die an keine Front zu öffentlichen Straßenflächen angrenzen, kann der Standort frei gewählt werden.

- 3.6 Die Anwuchspflege beträgt 1 Jahr, die Entwicklungspflege 2 Jahre nach Realisierung der Anpflanzung. Abgängige Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

- Zulässig sind nur Sattel-, Waln, Krüppelwalm und Pultdächer mit Dachneigungsneilen zwischen 15° bis 50°. Die Dachneigungsneile gelten nicht für bestimmte Dachbauteile, die konstruktionsbedingt eine andere Dachneigung erfordern.
- Flachdächer oder flach geneigte Dächer (0° bis 15°) sind nur bei 2-geschossiger Bauweise ausnahmsweise zulässig, wenn sie begründet werden.

Bürger, die für die Änderung des Bebauungsplans sind, führten v.a. eine aus ihrer Sicht vorhandene Problematik entlang des öffentlichen Weges an der Westgrenze des Plangebietes an.

Die Begrenzung der Höhe der Einzäunung wurde als zu gering empfunden und die Artenauswahl der Bäume und Sträucher in der privaten Anpflanzfläche entlang des Weges lässt einen dauerhaften Sichtschutz (v.a. auch im Winter) nicht zu.

Andere Bürger machten in Gesprächen deutlich, dass Ihnen die Anpflanzfestsetzungen des Bebauungsplans sehr wichtig sind und teilweise auch der Grund waren, gerade hier ein Grundstück zu kaufen.



3.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) sind standortgerechte Bäume und Sträucher der nachstehenden u. andere Arten in dargestellter Qualität in einem gleichseitigen Dreiecksverband (Seitenlänge 1,5 m) zu pflanzen. Der Anteil der Bäume beträgt 20 %, der der Sträucher 80 %. Von den Sträuchern sind 3-5 Pflanzen einer Art zusammenzupflanzen.

Geeignete Baumarten 2. Ordnung:

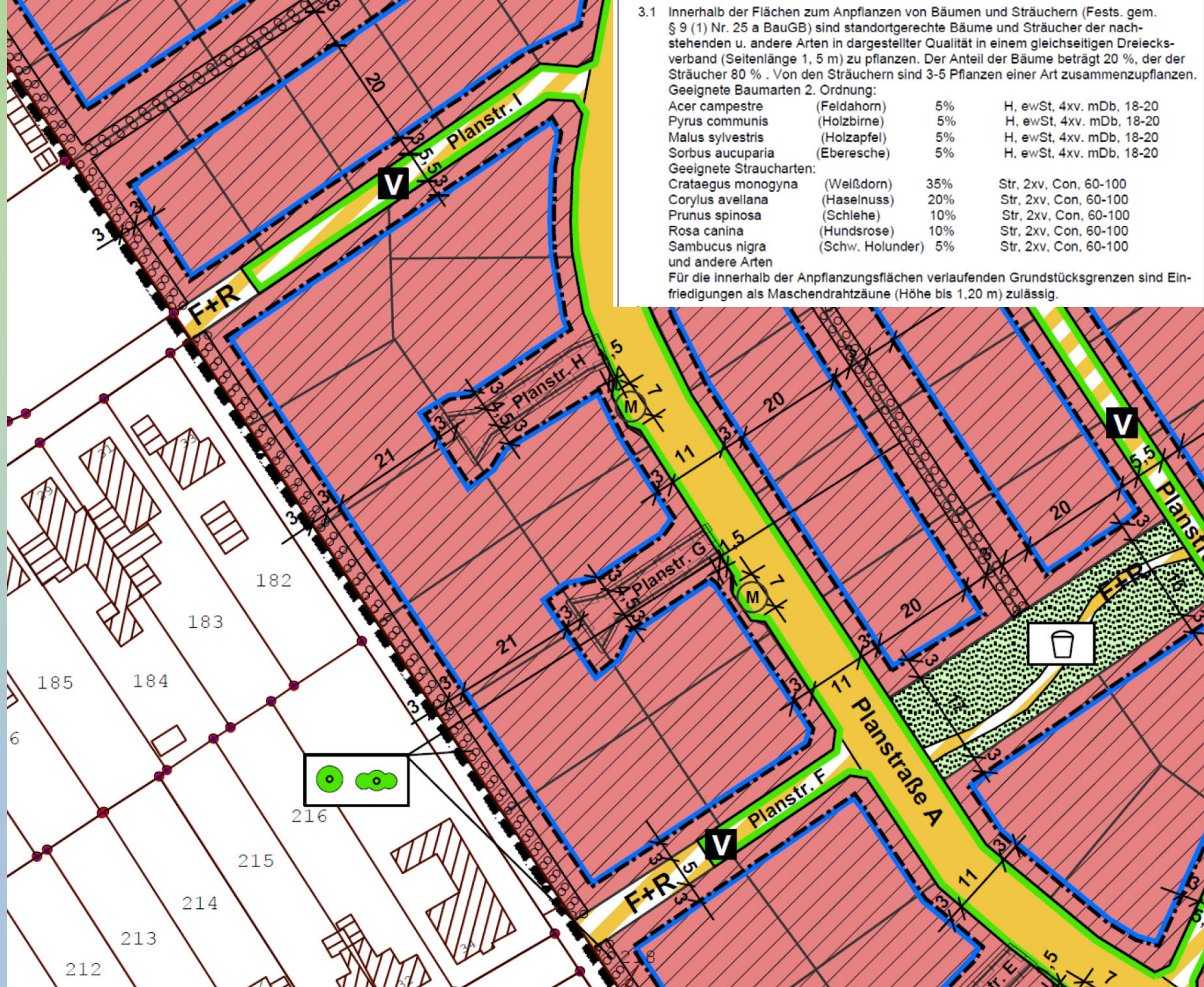
Acer campestre	(Feldahorn)	5%	H, ewSt, 4xv, mDb, 18-20
Pyrus communis	(Holzbirne)	5%	H, ewSt, 4xv, mDb, 18-20
Malus sylvestris	(Holzapfel)	5%	H, ewSt, 4xv, mDb, 18-20
Sorbus aucuparia	(Eberesche)	5%	H, ewSt, 4xv, mDb, 18-20

Geeignete Straucharten:

Crataegus monogyna	(Weißdorn)	35%	Str, 2xv, Con, 60-100
Corylus avellana	(Haselnuss)	20%	Str, 2xv, Con, 60-100
Prunus spinosa	(Schlehe)	10%	Str, 2xv, Con, 60-100
Rosa canina	(Hundsrose)	10%	Str, 2xv, Con, 60-100
Sambucus nigra	(Schw. Holunder)	5%	Str, 2xv, Con, 60-100

und andere Arten

Für die innerhalb der Anpflanzungsflächen verlaufenden Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen als Maschendrahtzäune (Höhe bis 1,20 m) zulässig.



Kompromissvorschlag mit den Anwohnern entwickelt:

Der Bebauungsplan wird nicht geändert, das entsprechende Verfahren wird eingestellt.

Für die Grundstücke, die an den öffentlichen Weg zwischen Jürgenstraße und Hafenstraße grenzen, werden auf schriftlichen Antrag Befreiung von folgenden Regelungen erteilt:

- Höhe des zulässigen Zaunes an der Grundstücksgrenze zum Weg,
- Anpflanzgebot entlang der Grundstücksgrenze am Weg. Hier ist nachzuweisen, dass eine Anpflanzung in gleicher Art und Güte, wie sie im Bebauungsplan vorgesehen ist, an anderer Stelle auf dem Grundstück hergestellt wird.
- Befreiungen für Anpflanzflächen, die nicht an den erwähnten öffentlichen Weg grenzen, werden nicht erteilt.