

STADT SCHWENTIMENTAL

BEBAUUNGSPLAN NR. 67

„PREETZER CHAUSSEE / RITZEBEKER WEG“

Teil B: Text zum Vorentwurf

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A (Planzeichnung) des Bebauungsplanes Nr. 67 „Preetzer Chaussee/Ritzebeker Weg“, wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kommunaler Bauhof“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kommunaler Bauhof“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die dem Betrieb des kommunalen Bauhofs dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen auch Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze und Nebenanlagen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB iV.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Überbaubare Flächen

Die zulässige Grundfläche innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen darf nur innerhalb des mit der Nummer 1 gekennzeichneten Teilbereichs durch untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Heiz- und Klimaanlage, Treppenaufgänge, Lüftungsanlagen etc. oder durch sonstige Nutzungen und Nebenanlagen wie Photovoltaikanlagen überschritten werden.

3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kommunaler Bauhof“ wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die abweichende Bauweise besteht darin, dass Gebäude mit über 50 m Länge in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind.

4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Schutz vor Gewerbelärm

... wird im Verfahren ergänzt.

4.2 Schutz vor Verkehrslärm

... wird im Verfahren ergänzt.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5 Knickdurchbruch (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Für die Schaffung einer Zufahrt ist die Beseitigung des Knicks entlang der Preetzer Chaussee auf einer Länge von maximal 5 m zulässig.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Schutzstreifen

Die als von Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzten Schutzstreifen sind als extensive Wiesenstreifen zu entwickeln. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Grundstücke sind zum Schutzstreifen durch einen Zaun abzugrenzen.

6.2 Dachbegrünung

Im gesamten Plangeltungsbereich müssen flach geneigte Dächer der Haupt- und Nebengebäude mit einer Dachneigung von 0-25 ° dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Auf eine Dachbegrünung kann auf Dachflächen, die mit einer Photovoltaikanlage versehen sind, verzichtet werden.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Geschützte Biotope

Die im Plangebiet verbleibenden Knicks sind nach § 21 LNatschG i. V. m. § 30 BNatschG gesetzlich geschützt. Sie sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Waldabstand

Es gelten zur Sicherung des Waldes und der Bebauung die Anforderungen des § 24 LWaldG. Gemäß § 24 des Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein ist u.a. zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen grundsätzlich ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Der Waldabstand wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.