

Teil B Text

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1, § 4 BauNVO

- 1.1. In dem Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 1.2. In dem Allgemeinen Wohngebiet ist die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.3. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.4. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen nach § 13 a BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in dem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.
- 1.5. In dem Allgemeinen Wohngebiet werden gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO nachfolgende Festsetzungen zum Ausschluss und zur Zulässigkeit der Nutzungen gem. § 6 BauNVO in den verschiedenen Geschossebenen getroffen:
 - 1.5.1 In der Baufläche 2 (BFL 2) in dem in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind in der Erdgeschossenebene (Ebene EG) nur folgende Nutzungen zulässig:
 - Dienstleistung (Geschäfts- und Büronutzung),
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Nutzungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche (eine oder mehrere Arztpraxen) und sportliche Zwecke
 - sowie Einzelhandel.
 - 1.5.2 In der Baufläche 2 (BFL 2) in dem in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind in der Erdgeschossenebene (Ebene EG) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Wohnungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze, Tiefgaragen, Carports, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 0,8 zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

- 3.1. Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird durch die Höhenangabe in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.
- 3.2. Die Gebäudehöhe wird durch die Oberkante des Daches begrenzt.
- 3.3. Die Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (z.B. Solar- oder Photovoltaikanlagen, Schornsteine usw.) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Teil B Text

4. Flächen für die Abfallbeseitigung

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) sowie der festgesetzten Fläche für Stellplätze, Tiefgaragen, Carports, Zufahrten und Nebenanlagen ist die Errichtung eines Müllsammelplatzes zulässig.

5. Gestaltung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH

5.1. Dachneigung

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden Festsetzungen zu Dachneigung der Hauptgebäude getroffen (siehe Planzeichnung, Teil A).

Für Nebenanlagen sind in dem Allgemeinen Wohngebiet in allen Teilgebieten nur Flachdächer (FD) sowie flach geneigte Dächer (GD) bis zu einer Neigung von 10° zulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen mit Glasdach wie Gewächshäuser, Wintergärten und Glaspavillons.

5.2. Dacheindeckung der Hauptgebäude

Als Dacheindeckungen für die Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Grau und Anthrazit sowie Gründächer (mit lebenden Pflanzen) zulässig. Ausgenommen sind Gebäudeteile mit Glasdach wie Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Vordächer/ Eingangüberdachungen. Für Vordächer/ Eingangüberdachungen sind zudem andere Materialien in den oben genannten Farben zulässig.

Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

5.3. Dacheindeckung der Nebenanlagen

Dachflächen von Nebenanlagen sind vollständig zu begrünen. Dabei ist mindestens eine extensive Dachbegrünung erforderlich, die eine Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus von mindestens 15 cm aufweist. Ausgenommen sind Nebenanlagen mit Glasdach wie Gewächshäuser, Wintergärten und Glaspavillons.

5.4. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- oder Photovoltaikanlagen sind ausschließlich in Verbindung mit Dächern zulässig. Überkragende Anlagen an den Dächern sind nicht zulässig.

Balkon-Solaranlagen (Balkonkraftwerke) sind ausschließlich in rein schwarz (Blackline) und an Brüstungen und Geländern zulässig.

Solar- oder Photovoltaikanlagen an Fassaden sind nicht zulässig.

5.5. Fassaden

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind für mindestens 60% der fensterlosen Fassadenanteile nur Sichtmauerwerk und Holz in den Farben Rotbraun, Grau und Anthrazit zulässig. Für Holzfassaden sind auch naturbelassene Farben zulässig. An den übrigen Fassadenflächen und für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

5.6. Oberirdische Lagerbehälter und Leitungen

Oberirdische Lagerbehälter (für die Energieversorgung) sowie oberirdische Leitungen sind auf den privaten Grundstücken unzulässig.

Teil B Text

6. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 i.V.m. § 12, 14 + § 23 Abs. 5 BauNVO und § 86 LBO S.-H

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden baulichen Anlagen: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Tiefgaragen, Garagen sowie deren Zufahrten, Terrassen, Nebenanlagen und genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO sowie Gemeinschaftsanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie innerhalb der dafür festgesetzten Fläche für Stellplätze, Tiefgaragen, Carports, Zufahrten und Nebenanlagen zulässig.

7. Grünordnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.1. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Gliederung und zur Eingrünung sind in den in der Planzeichnung ausgewiesenen Abschnitten Laubgehölzhecken auf einem mind. 1,50 m breiten offenen Grünstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten, wobei Gehölzarten wie Rotbuche, Hainbuche und Feldahorn zu verwenden sind. Die Hecken sind zu schneiden, wobei eine Mindesthöhe von 1,20 m und eine Maximalhöhe von 1,80 m einzuhalten ist.

7.2. Anpflanzung von Bäumen

Es sind in dem Allgemeinen Wohngebiet mindestens 15 standortgerechte Laubbäume/Klimabäume zu pflanzen. Die Bäume sind aufgrund der flexibleren Ausgestaltung der Stellplatzanlage in der Planzeichnung nicht verortet

Alle festgesetzten Bäume sind als 3xv Hochstämme mit einem Stamm-Umfang von 16-18 cm zu pflanzen. Je Baum ist eine mindestens 8m² große unversiegelte, luft- und wasserdurchlässige Baumscheibe herzustellen sowie ein den Vorschriften der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., 2010) entsprechender durchwurzelbarer unterirdischer Bereich in einer Größe von 12 m³. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

7.3. Gestaltung der Gartenbereiche

Die unbebauten Flächen (Gartenflächen) der privaten Wohngrundstücke sind zu begrünen. Ausgenommen davon sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen. Weitgehend versiegelte Flächen, unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind nicht zulässig.

8. Klimaschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 23 und Nr. 24 BauGB

Nutzung von Solarenergie insbesondere durch Photovoltaik

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 40% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Auf Carport- und Garagenanlagen sowie Nebenanlagen sowie Hauptgebäuden mit einer Dachneigung bis maximal 10° sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen mit einer Höhe bis zu 1 m zulässig.

Teil B Text

9. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m errichtet werden.

10. Hinweise

10.1. Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen

Ein Verstoß gegen das Verbot des Tötens oder Verletzens gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) lässt sich durch folgende Vermeidungs-/Schutzmaßnahmen vermeiden: ‚AV1: Bauzeitenregelung Fledermäuse‘ (Beseitigung von Bäumen nur im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28. bzw. 29. Februar) sowie ‚AV2: Bauzeitenregelung Brutvögel‘ (Beseitigung von Gehölzstrukturen und Baufeldräumung nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit).

10.2. Denkmalschutz

Oberirdischen Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Es wird auf § 15 DSchG hingewiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

10.3. Altlasten

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen und keine Altstandorte. Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z.B. Plastikteile, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend zu informieren.

10.4. Boden

Im Zuge der Planungen und Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens und § 34 Abs. 1 Satz 2, BauGB - Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, §§ 6-8) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

10.5. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Owschlag nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von der Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

Teil B Text

10.6. Hinweis auf örtliche Satzungen

- Satzung der Gemeinde Owschlag über die Straßenreinigung
- Satzung über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder in der Gemeinde Owschlag (Stellplatzsatzung)

10.7. Hinweis zur Regenwasserbeseitigung

Durch die bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes darf sich die abzuführende Regenwassermenge gegenüber dem Bestand nicht erhöhen. Der rechnerische Volumenstrom des im Bestand abgeführten Oberflächenwassers wurde auf $QR = 20 \text{ l/s}$ ermittelt. Je nach angeschlossener Fläche bedingt dieses die Bereitstellung von entsprechendem Rückhaltevolumen innerhalb des Plangebietes.

10.8. Einsichtnahme der Normen und Vorschriften

Hier erwähnte DIN-Normen und Vorschriften können ebenso wie zur Planung gehörige Gutachten oder ggf. vorhandene weitere planungsrelevante Unterlagen in der Amtsverwaltung Amt Hüttener Berge während den öffentlichen Dienstzeiten eingesehen werden.

10.9. Hinweis auf Nichtbeachtung

Die Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 82 LBO SH dar. Ordnungswidrig gemäß § 82 Abs. 1 LBO SH handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach dieser Satzung erlassenen, unter den Textziffern 5.1 bis 5.6 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO SH mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.