

Teil B: Textliche Festsetzungen

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 [WA] festgesetzt.
- 1.2. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauGB allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.3. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.4. Im Plangebiet sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen nach § 13 a BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- 1.5. In dem Allgemeinen Wohngebiet [WA] ist die Nutzung von Nebenwohnungen nach § 21 Bundesmeldegesetz (die nur vorübergehend als weitere Wohnung neben der Hauptwohnung genutzt werden) gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO unzulässig.

2. Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 19 BauNVO

- 2.1. Im Teilgebiet WA 1 ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 0,8 zulässig.
- 2.2. In den Teilgebieten WA 2 bis WA 5 ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 0,6 zulässig.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 3.1 In dem Teilgebiet WA 1 ist je Einzelhaus nur eine (1) Wohnung zulässig.
- 3.2 In den Teilgebieten WA 2 und WA 4 sind je Einzelhaus maximal zwei (2) Wohnungen zulässig.
- 3.3 In den Teilgebieten WA 3 und WA 5 sind je Einzelhaus maximal zwei (2) Wohnungen und je Doppelhausscheibe maximal eine (1) Wohnung zulässig.

4. Grundstücksgrößen

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

- 4.1 Im Teilgebiet WA 1 wird eine Grundstücksmindestgröße von 270 m² je Einzelhaus festgesetzt.

Bearbeitung: 13.10.2024

Teil B: Textliche Festsetzungen

- 4.2 In den Teilgebieten WA 2 bis WA 5 wird eine Grundstücksmindestgröße von 550 m² je Einzelhaus festgesetzt, sowie in den Teilgebieten WA 3 und WA 5 eine Mindestgrundstücksgröße von 300 m² je Doppelhausscheibe.

5. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO

- 5.1. In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 werden Höhenbezugspunkte (HBP) bezogen über Normalhöhennull (ü.NHN.) festgesetzt, die die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) bestimmen (siehe Planzeichnung - Teil A). Für jedes Gebäude gilt der Höhenbezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche.
- 5.2. In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 werden maximale Gebäudehöhen (GHmax) über Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFFEG) festgesetzt. Die jeweilige maximale Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (z.B. Solar- oder Photovoltaikanlagen, Schornsteine usw.) um maximal 1,00 m überschritten werden.
- 5.3. In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 eine beidseitige maximale Traufhöhe (THmax) über Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von 4,00 m für das Hauptdach festgesetzt. Die maximale Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenkante der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Für untergeordnete Bauteile (Gauben, Erker, Friesengiebel, Kapitängiebel, Eingangsüberdachung) gilt die Festsetzung der maximalen Traufhöhe nicht.
- 5.4. In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 darf die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) den in der Planzeichnung (Teil A) für jedes Baufenster festgesetzten Höhenbezugspunkt (HBP) um maximal 0,50m über- und 0,20m unterschreiten.

Die Rückstauenebene ist die tatsächliche Straßenoberfläche (Fahrbahndecke). Sofern Abwasserabläufe (Schmutz- und Regenwasser) im Gebäude unterhalb der Rückstauenebene liegen, ist eine geeignete Rückstausicherung gegen Austritt von Abwässern im Gebäude vorzusehen. Dieses ist im Bauantrag nachzuweisen.

6. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO i.V.m. § 86 LBO-SH; sowie § 19 Abs. 4 BauNVO

- 6.1. In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 muss der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen (s.g. Carports) und Garagen und der Straßenverkehrsfläche mindestens 3,00 m betragen. Hiervon ausgenommen sind Zäune und andere Grundstückseinfriedungen, Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze ohne Überdachung oder Sichtschutzwände, Nebenanlagen zu Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen.
- 6.2. Im Teilgebiet WA 1 ist ein (1) Stellplatz je Wohnung auf dem Grundstück herzustellen.
- 6.3. In den Teilgebieten WA 2 bis WA 5 sind mindestens zwei (2) Stellplätze je Wohnung auf dem Grundstück herzustellen. In den Einzelhäusern ist für eine zweite, der ersten Wohneinheit der Größe nach untergeordneter Wohneinheit mit einer Wohnfläche bis 70 m² mindestens ein (1) Stellplatz auf dem Grundstück herzustellen.

Bearbeitung: 13.10.2024

Teil B: Textliche Festsetzungen

7. Gestaltung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH

7.1. Dachneigung

In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 werden Festsetzungen zu Dachneigung der Hauptgebäude getroffen). Ausgenommen davon sind untergeordnete Gebäudeteile wie Gauben, Vordächer, Wintergärten und Eingangsüberdachungen.

Für Nebenanlagen abweichende Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.

7.2. Dacheindeckung der Hauptgebäude

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

Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine oder andere hochglänzende Materialien sind nicht zulässig.

7.3. Dacheindeckung der Nebenanlagen

Dachflächen von Nebenanlagen sind vollständig zu begrünen. Dabei ist mindestens eine extensive Dachbegrünung erforderlich, die eine Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus von mindestens 10 cm aufweist. Ausgenommen sind Nebenanlagen mit Glasdach wie Gewächshäuser, Wintergärten und Glaspavillons.

7.4. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- oder Photovoltaikanlagen sowie Balkon-Solaranlagen (Balkonkraftwerke) sind nur in Verbindung mit Dächern und Fassaden zulässig.

Überkragende Anlagen sind nicht zulässig.

7.5. Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen

Einfriedungen der privaten Grundstücke zu Straßen, Wegen und anderen öffentlichen Flächen dürfen abweichend von § 61 Abs. 1 Nr. 7 LBO SH nur bis zu einer Höhe von 1,50 m errichtet werden.

Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücken dürfen abweichend von § 61 Abs. 1 Nr. 7 LBO SH nur bis zu einer Höhe von 1,50m errichtet werden.

7.6. Fassaden

In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 sind für mindestens 80% der fensterlosen Fassadenanteile nur Sichtmauerwerk und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Gelb, Grau und Anthrazit sowie Putz in den Farben Weiß, Gelb, 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 in den oben genannten Farben zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

7.7. Abfangung von Höhenunterschieden

Höhenunterschiede zwischen den privaten Baugrundstücken und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) sind durch Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1 : 1,5 oder Abfangungen (Stützmauern, Winkelstützwände, Gabionen, Pflanzsteine/Pflanzringe und Natursteinwälle) mit einer Höhe von maximal 1,50 m abzufangen.

Bearbeitung: 13.10.2024

Teil B: Textliche Festsetzungen

Abfangungen sind zugunsten einer Begrünung mit einem Abstand von mindestens 0,50 m zu öffentlichen Erschließungsflächen zu errichten.

Die Abfangungen sowie Böschungen zu den öffentlichen Flächen sind zu begrünen oder durch Hecken oder Sträucher zu verdecken (siehe Ziff. 8.2).

8. Grünordnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

8.1. Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Erhalt von Knicks

Die zu erhaltenden Knickabschnitte innerhalb und angrenzend an das Plangebiet sind vor fortbestandsgefährdenden Maßnahmen zu schützen. Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum, Grundwasserabsenkungen und gärtnerische Maßnahmen sind nicht zulässig. Die vorgenannten Unzulässigkeiten gelten auch für die festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Knickschutzstreifen (KNS). Die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2017) sind zu beachten.

Erhalt von entwidmetem Knicks

Der als zu erhalten gekennzeichnete Gehölzbestand ist in seiner Eigenart als doppelreihige Hecke auf einem Wall dauerhaft zu erhalten, in seiner Entwicklung nicht zu beeinträchtigen und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen von regionaltypischen Knickgehölzen zu ergänzen.

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die zum Erhalt festgesetzten ortsbildprägenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neupflanzung gleicher Art und mit der Pflanzqualität 'Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 20-25 an diesem Standort zu ersetzen.

Bei vorhabenbedingten Baumaßnahmen im Umfeld der landschaftsbestimmenden Bäume außerhalb des Plangebietes sind Wurzel- und Traufbereich der Bäume wirksam und dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu deren Schutz die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen', und die ZTV-Baumpflege bei der Bauausführung zwingend zu beachten. Die Herstellung von Retentionsmulden, welche mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, ist im Kronentraufbereich dieser Bäume nicht zulässig.

Die Gehölzbestände in den für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen sind in ihrer Eigenart als mehrreihige Gehölzstreifen dauerhaft zu erhalten, in ihrer Entwicklung nicht zu beeinträchtigen und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen regionaltypischer Gehölze der heimischen Knickvegetation (Pflanzqualitäten: Heister: 2x verpflanzt, 150-200, Sträucher: I. Str., 3 Triebe, 40-70) zu ergänzen.

Während der Bautätigkeit sind Beeinträchtigungen der verbleibenden Gehölzbestände sowie des angrenzenden Knicks, ggf. durch frühzeitig zu setzende Schutzzäune, zu unterbinden.

8.2. Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sowie zum Ausgleich

Einzelbaumpflanzungen, feste Standorte

Im Plangebiet sind insgesamt sechs (6) standortgerechte heimische Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzqualitäten: Solitärhochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Bearbeitung: 13.10.2024

Teil B: Textliche Festsetzungen

Baumgruben:	Volumen mind. 12 m ³
Baumscheiben:	mind. 9 m ² offen, wasserdurchlässig Unterpflanzung mit bodendeckenden Gehölzen, Wildstauden oder Gräsern

Pflanzung von zu schneidenden Laubgehölzhecken

Nördlich des Teilgebietes WA 1 ist gemäß der Planzeichnung Teil A eine Laubgehölzhecke auf einem mind. 1,50 m breiten offenen Grünstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist zu schneiden, wobei eine Mindesthöhe von 1,20 m einzuhalten ist. Tiefwurzelnde Heckenpflanzungen sind aufgrund der festgesetzten Leitungsrechte (L1) sowie (GL1) unzulässig.

Artenauswahl:

geschnitten:

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)

freiwachsend:

Laubsträucher der regionalen Knickvegetation

Pflanzqualitäten:

2 x verpflanzte Heckenpflanzen mit Ballen
2-reihig, versetzt

Begrünung von Abfangungen (Textvorschlag)

Abfangungen aus Beton und Stein (Stützmauern, Winkelstützwände, Gabionen, Pflanzsteine/Pflanzringe) zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind vollständig mit Rank- und Kletterpflanzen wie Efeu (*Hedera helix*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*, *Parthenocissus tricuspidata* 'Veitchii') Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*), Berg-Waldrebe (*Clematis montana*), Alpen-Waldrebe (*Clematis alpina*), Gemeines Geißblatt (*Lonicera periclymenum*) oder Immergrünes Geißblatt (*Lonicera henryi*) zu begrünen oder durch Hecken oder Sträucher der Arten Hainbuche, Rotbuche oder Weißdorn zu verdecken (siehe Ziff. 7.7).

8.3. Im gesamten Plangebiet sind die privaten Verkehrsflächen (Zufahrten, Zuwegungen) sowie die offenen Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Gestaltung ist zulässig:

- als Rasenfläche mit Fahrstreifen,
- als Grandfläche / wassergebundene Decke,
- mit Rasengitterbauelemente,
- mit einem Pflaster mit Sickerfugen und wasserdurchlässigem Fugenmaterial oder
- mit versickerungsfähigem Pflaster

8.4. 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.

Bearbeitung: 13.10.2024

B2K
Architekten | Stadtplaner

B2K Kühle-Koerner PartG mbB
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 746 20
info@b2k.de • www.b2k.de

Teil B: Textliche Festsetzungen

9. Klimaschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. Nr. 23 b BauGB

Nutzung von Solarenergie insbesondere durch Photovoltaik

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50% 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.

10. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

10.1. Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z.B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend zu informieren.

10.2. Einsichtnahme der Normen und Vorschriften

Hier erwähnte DIN-Normen und Vorschriften können ebenso wie zur Planung gehörige Gutachten oder ggf. vorhandene weitere planungsrelevante Unterlagen im Bauamt des Amtes Hüttener Berge während den öffentlichen Dienstzeiten eingesehen werden.

10.3. Denkmalschutz

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 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unveränderlichen 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.

10.4. Kampfmittel

Zufallsfunde von Munition sind 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.

Bearbeitung: 13.10.2024