

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)

In dem Allgemeinen Wohngebiet [WA] sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet [WA] sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2. Grundflächenzahl

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

Die Grundflächenzahl wird in dem Allgemeinen Wohngebiet mit 0,3 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis 0,6 zulässig.

3. Grundstücksgröße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Plangebiet sind nur Grundstücke mit einer Mindestgröße von 500m² je Einzelhaus oder von 300m² je Doppelhaushälfte zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem allgemeinen Wohngebiet [WA] sind maximal zwei [2] Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet [WA] ist in Doppelhäusern [D] maximal eine [1] Wohnung pro Doppelhausscheibe zulässig.

5. Höhe baulicher Anlagen

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden maximale Gebäudehöhen (GHmax) mit 9,00m über der Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) festgesetzt. Die 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.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) darf maximal 0,30 m oberhalb oder unterhalb des in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Höhenbezugspunktes (HBP) liegen.

Für jedes Gebäude gilt der dem Gebäude nächstgelegene Höhenbezugspunkt (HBP) gemäß den Eintragungen des Teil A (Planzeichnung). Sind mehrere Höhenbezugspunkte dem Gebäude gleichnah gelegen, ist der jeweils niedrigere Höhenbezugspunkt maßgeblich.

6. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 i.V.m. § 12 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO und § 84 LBO S.-H)

6.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind je Hauptwohnung mindestens zwei [2] Stellplätze und je untergeordneter Wohnung (Einliegerwohnung) mindestens ein [1] Stellplatz auf den privaten Grundstücken herzustellen. Als untergeordnete Wohnung gilt diese, wenn ihre Wohnfläche 50% der Wohnfläche der Hauptwohnung nicht überschreitet.

6.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet muss der Abstand von überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen zu den Verkehrsflächen mindestens 5,00 m betragen. Ebenerdige Stellplätze sind auch mit geringerem Abstand zu den Straßenverkehrsflächen zulässig.

Stand: 16.12.2019

Teil B: Text

7. Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S.-H.)

7.1 Fassaden:

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für mindestens 60% der fensterlosen Fassadenanteile nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Gelb, Grau und Anthrazit zulässig. Für Holzfassaden sind auch naturbelassene Farben zulässig. An den übrigen Fassadenflächen und überdachten Stellplätzen –sog. Carports-, Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Materialien zulässig.

7.2 Dacheindeckungen:

Als Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Schwarz, Anthrazit und Grau sowie Gründächer (mit lebenden Pflanzen) zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachmaterialien und Farben zulässig.

7.3 Dachneigung:

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dachneigungen von 25 bis 45° zulässig.

Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch flacher geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

7.4 Solar- und Photovoltaikanlagen:

Es sind nicht glänzende Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern und parallel zur Dachneigung vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.

7.5 Oberirdische Lagerbehälter und Leitungen:

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

8. 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 0,70 m errichtet werden.

9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Schlafräume und Kinderzimmer südlich der 45 dB(A)-Isophone (vgl. Anlage 5.2 des Schalltechnischen Gutachten) müssen zur Lüftung mindestens ein Fenster an der nicht der Eckernförder Straße zugewandten Gebäudeseite besitzen oder die Fenster müssen mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder die Räume müssen mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden.

9.2 Zum Schutz gegen Außenlärm müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen südlich der 45 dB(A)-Isophone (vgl. Anlage 5.2 des Schalltechnischen Gutachten) mindestens ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges} = 30$ dB besitzen.

Stand: 16.12.2019

B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de

Teil B: Text

10. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

10.1 Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der als 'Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' gekennzeichnete Bereich am westlichen Plangebietsrand ist flächendeckend zu erhalten und zu pflegen. Die Flächen sind von jeglicher baulicher Nutzung, Versiegelung sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten.

Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Es sind folgende Gehölzarten zu verwenden: Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Hasel, Holunder und Schlehe.

10.2 Erhalt des gesetzlich geschützten Knickbestandes

Der gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Knickbestand am östlichen Plangebietsrand ist dauerhaft zu erhalten und vor einer Beschädigung sowie Störung zu bewahren. Die Knicks sind in einem Rhythmus von 10 bis 15 Jahren auf den Stock zu setzen. Eine gärtnerische Pflege der Knicks ist nicht zulässig. Beeinträchtigungen des Knickwalles und der Knickgehölze sind nicht zulässig. Bei Abgang einzelner Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierbei sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

10.3 Knickschutzstreifen

Entlang des Knicks am östlichen Plangebietsrand ist ein mind. 3,0 m breiter Knickschutzstreifen (gemessen ab Wallfuß) einzurichten, der als extensiv genutzte Wiese zu entwickeln und zu unterhalten ist. An der Westseite des Knickschutzstreifens entlang der privaten Grundstücke ist ein mindestens 1,20m hoher Zaun zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

Bodenbefestigungen, die Errichtung von baulichen Anlagen, die Aufstellung von Spielgeräten, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gartenabfällen oder sonstigen Materialien sind im Knickschutzstreifen nicht zulässig. Der Knickschutzstreifen ist in das öffentliche Eigentum zu nehmen.

10.4 Versetzen eines gesetzlich geschützten Knicks

Der mittig im Plangebiet in Ost-West-Richtung verlaufende Knick darf nicht vollständig beseitigt werden, sondern ist innerhalb des Plangebietes an einen neuen Standort an der östlichen Plangebietsgrenze ordnungsgemäß zu versetzen.

Am neuen Standort ist der versetzte Knick wieder zu einem geschlossenen Knick auf einem 3 m breiten Wall mit standortheimischen regionaltypischen Baum- und Straucharten herzustellen und dauerhaft in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierbei sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

10.5 Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung (Teil A) als 'zu erhalten' festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige Laubbäume zu ersetzen.

Bei Ersatz sind Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, Solitär, 3 x verpflanzt, 16 cm bis 18 cm Stammumfang zu verwenden.

Bei einer Befestigung von Flächen im Umfeld der zu erhaltenden Einzelbäume ist je Baum eine mind. 15 m² große offene Wuchsfläche zu erhalten.

10.6 Neupflanzungen von Bäumen

Für die als 'zu pflanzen' festgesetzten Bäume entlang der Planstraßen sind Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, Solitär, 3 x verpflanzt, 16 cm bis 18 cm Stammumfang zu verwenden.

Zulässig sind folgende Arten: Ahorn (Feldahorn, Spitzahorn in Sorten), Hainbuche, Echte und Schwedische Mehlbeere, Dornarten (wie Apfeldorn, Scharlach-Weißdorn, Hahndorn), Zierapfel, Zierbirne, Stiel- und Traubeneiche sowie Linde.

Je Baum ist eine mindestens 8 m² 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. Die offenen Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Schutzpoller oder -bügel, große Findlinge) gegen Überfahren zu sichern.

Die festgesetzten Baumstandorte (siehe Teil A: Planzeichnung) dürfen um max. 7 m straßenparallel verschoben werden.

10.7 Anlage einer Laubgehölzhecke

Am nördlichen Plangebietsrand sind die neuen Wohngrundstücke im ausgewiesenen Bereich zum benachbarten Landschaftsschutzgebiet durch eine geschnittene, zweireihige, mind. 1,20 m hohe Laubgehölzhecke einzugrünen, wobei Gehölzarten wie Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn und Feldahorn zulässig sind.

Stand: 16.12.2019

B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de

Teil B: Text

10.8 Gestaltung der Vorgartenbereiche

Die Gartenflächen der privaten Wohngrundstücke sind auf der straßenzugewandten Seite in einer Tiefe von mindestens 5 m zu begrünen. Ausgenommen sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen. Weitgehend versiegelte Flächen, unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind in diesem Grundstücksteil nicht zulässig.

11. Hinweise:

Maßnahmen und Vorkehrungen zum Ausgleich

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich wird außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 erbracht. Die Kompensation im Zusammenhang mit der Bodenversiegelung erfordert einen Flächenausgleich von 9.450m². Die Versetzung und Entfernung von geschützten Knicks erfordert eine Neuanpflanzung von 153 lfdM Knick.

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 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.

Altlasten

Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch optisch und organoleptisch auffällige Bodenbereiche entdeckt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend in Kenntnis zu setzen und die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Schwedeneck nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderer Weise 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.

Artenschutz

Die Baufeldvorbereitungen sind in einen Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeiten zu legen, die von Anfang März bis Ende August (Bodenbrüter, Gebäudebrüter) bzw. Ende September (Gehölzbrüter) andauern. Anderenfalls ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen, dass sich Vogelbruten auf der Fläche befinden.

Gehölzschnitte sind in den Zeitraum 01. November bis 28./29. Februar zu legen. Wenn dieses nicht möglich ist, ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen, dass in den Gehölzen Vogelbruten vorhanden sind.

Bei den anstehenden Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume sowie die sonstigen Gehölze durch die in der DIN 18920 sowie in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu schützen.

Einsichtnahme der DIN und Vorschriften:

Folgende DIN und Vorschriften können ergänzend zum Bebauungsplan Nr. 21 im Amt Dänischenhagen während der Dienstzeiten eingesehen werden:

- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH)
- DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP von 1999)
- DIN 18005: Schallschutz im Städtebau
- DIN 4109: Schallschutz im Hochbau

Stand: 16.12.2019

B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de