

TEXT TEIL B

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

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

- 2.1 Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude. Der untere Bezugspunkt (+ 0,00 m) ist der in der Planzeichnung festgesetzte nächstgelegene Höhenbezugspunkt.
- 2.2 Zur Installation von Solaranlagen und untergeordneten Bauteilen darf die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um maximal 0,5 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports sind in den Bereichen unzulässig, die in der Planzeichnung als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Hiervon sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m und für Zuwegungen notwendige Pflasterungen ausgenommen.

4.0 Grundstücksgröße und Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 u. 6 BauGB)

- 4.1 In den allgemeinen Wohngebieten beträgt die Mindestgrundstücksgröße bei Einzelhäusern 550 qm und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte 350 qm (zusammen 700 qm). (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 4.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, sind in Einzelhäusern maximal zwei Wohneinheiten zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist in Doppelhäusern maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind in Einzelhäusern maximal 5 Wohneinheiten zulässig.

5.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten „warm white“ mit Schwerpunkt der Licht-Emissionen im Wellenlängenbereich von 530 nm bis 630 nm) zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten, die Beleuchtung der Gehölzbestände und des Waldes ist zu vermeiden.

- 5.2 Vorgärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zuwegungen, zulässigen Stellplätzen und zulässigen Nebenanlagen, als lebende Gärten mit Bepflanzung und/oder Rasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schotter, Kies- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.
- 5.3 Die innerhalb von Grünflächen geführten Fuß- und Radwege sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzurichten.
- 5.4 Dachflächen von baulichen Nebenanlagen, Garagen und Carports von mehr als 20 m² Größe sind mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit einer standortgerechten, heimischen Gras- und Kräutersaatgutmischung und/oder Sedum-Sprossenansaat zu bepflanzen, so dass eine geschlossene Vegetationsfläche entsteht, die auf Dauer zu erhalten ist.

6.0 Flächen und Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(Hinweis: Die nachfolgend genannte DIN-Vorschrift kann bei der Amtsverwaltung zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.)

- 6.1 Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Freizeitlärm sind in der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche **A** an den lärmzugewandten Fassadenseiten vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden die Anforderungen der Freizeitlärm-Richtlinie Schleswig-Holstein durch den Freizeitlärm eingehalten werden.
- 6.2 Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Sportlärm sind in der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche **B** an den lärmzugewandten Fassadenseiten vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden die Anforderungen der 18. BImSchV durch den Sportlärm eingehalten werden.
- 6.3 Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Sportlärm ist in der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche **C** ein begrünter Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,00 m (Krone) über Gelände anzulegen.
Der Lärmschutzwall ist landschaftlich zu gestalten und in die Grün- und Freiflächengestaltung der öffentlichen Grünfläche und der Kita einzubeziehen.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden die Anforderungen der 18. BImSchV durch den Sportlärm eingehalten werden.

7.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

7.1 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 12 mittelkronige, hochstämmige Laubbäume in der Mindestqualität Alleebaum, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 bis 20 cm, zu pflanzen. Im Bereich der Baumstandorte ist jeweils eine mindestens 10 m² große Pflanzfläche offen zu halten und zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

7.2 In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine flächenhafte und dichte Bepflanzung aus standort- und gebietsheimischen Laubgehölzen anzulegen, durch eine fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein Laubgehölz pro 1,5 m² Fläche zu pflanzen. Im Falle eines natürlichen Abgangs der Gehölze ist für Ersatz zu sorgen.

8.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

8.1 Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung der Hauptgebäude sind zulässig:

- rote bis rotbunte, braune oder weiße Ziegel bzw. Sichtmauerwerk
- helle Putzfassaden
- Holzverschalung

Teilflächen von bis zu 30 % der Gesamtfassadenflächen je Fassadenseite sind aus anderen Materialien zulässig.

8.2 Dachgestaltung und -neigung:

Für Hauptgebäude sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 22° zulässig.

Die Dächer sind einheitlich mit roten, rotbraunen, anthrazitfarbenen oder grau-schwarzen Tonziegeln oder Betondachsteinen einzudecken. Glänzende oder spiegelnde Dacheindeckungen sind unzulässig.

Sonnenkollektoren / Solaranlagen

Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind zulässig, soweit sie bündig mit der Dachfläche sind.

Ausgenommen davon sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 die nach Norden und/oder Osten gerichteten Dachseiten entlang der Grundstücksgrenze zur Kirche und zum Friedhof. Hier sind aufgrund des Denkmalschutzes der benachbarten Kirche Anlagen zur solaren Energiegewinnung unzulässig.

8.3 Gestaltung der nicht Vollgeschosse

Oberhalb der maximal zulässigen Vollgeschosse sind senkrecht aufgehende Außenwandflächen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Außenwandflächen der Giebel von Gebäuden mit geneigtem Dach, die in der Flucht der Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses aufgehen.

Senkrecht aufgehende Außenwandflächen oberhalb der zulässigen Vollgeschosse sind bis zu einer Höhe von 80 cm zur Ausbildung eines Drempels / Kniestocks ausnahmsweise zulässig, wenn sie in der Flucht der Außenwandflächen des zulässigen darunter liegenden Vollgeschosses errichtet werden und die Dachflächen so weit heruntergezogen werden, dass die Unterkante der Dachrinnen nicht mehr als 20 cm über der Oberkante der Rohbaudecke des Erdgeschosses liegt.

Die Höhe des Drempels / Kniestocks wird ab der Oberkante des Fußbodens des nicht Vollgeschosses (Dachgeschoss) bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand des Drempels / Kniestocks mit der Dachhaut gemessen.

9.0 Ausgleichsmaßnahme

(§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB)

9.1 Die nachfolgend aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen, deren Durchführung außerhalb des Geltungsbereiches vertraglich (Ökokonto) gesichert wird, werden dem Bebauungsplan Nr. 12 zugeordnet:

| | |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ökokonto: | Ökokonto "Travenbrück", Eigentümer: Gemeinde Travenbrück |
| Flurstücksangaben: | Gemarkung Tralau, Flur 5, Flurstück 5 |
| Maßnahme: | Entwicklung von artenreichem Feuchtgrünland durch Vernässung und extensive Beweidung gemäß Entwicklungskonzept für die Ökokonto-Flächen. |
| Ökopunkte: | 4.040 (entspricht Flächengröße 4.040 m ²) |

Hinweis zur Stellplatzsatzung

Für die Anlage von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Travenbrück (vom 23.09.2019) zu beachten.

Hinweise zum Artenschutz

Bauzeitenregelung für Bauarbeiten auf Freiflächen

Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen muss im Zeitraum zwischen 1. September und Ende Februar erfolgen.

Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende August begonnen werden, wenn durch eine Umweltbaubegleitung durch eine fachkundige Person sichergestellt ist, dass ein Verstoß gegen Artenschutzvorschriften vermieden wird.

Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen

Bei der Beseitigung von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist zum Schutz von Gehölzbrütern die gesetzliche Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung einzuhalten.

Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

Hinweis zur Ordnungswidrigkeit

Nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die textlichen Festsetzungen 8.1 - 8.3 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.