

# Text (Teil B)

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung unzulässig.
- 1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB dürfen auf den Grundstücken 16, 29 und 48 nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

### 2. Anzahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 2.1 Es sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Wenn die Gebäude an einer Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig. Die Grundstücke 16, 29 und 48 sind hiervon ausgenommen.

### 3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen darf höchstens 8,00 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen. Auf den Grundstücken 16, 29 und 48 beträgt die entsprechende Höhe 9,50 m.
- 3.2 Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile oder technisch notwendige Anlagen (Schnornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m und durch Fahrstuhlüberfahrten oder Photovoltaik- bzw. Solaranlagen um max. 1,50 m überschritten werden.
- 3.3 Die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) darf max. 6,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen. Hiervon ausgenommen sind die Grundstücke 16, 29 und 48.
- 3.4 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geneigten Dächern ist die Firsthöhe auf höchstens 4,50 m ab Oberkante Erdgeschossfußboden begrenzt.
- 3.5 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern ist die Firsthöhe auf höchstens 3,50 m ab Oberkante Erdgeschossfußboden begrenzt.

### 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 5. Höhenlage der baulichen Nutzung § 9 Abs. 3 BauGB

- 5.1 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,5 m über dem in der nachfolgenden Auflistung festgelegten Höhenbezugspunkt für das jeweilige Grundstück liegen. Die angegebenen Werte sind in Meter über NHN angegeben.

Grundstück	Höhenbezugs- punkt	Grundstück	Höhenbezugs- punkt	Grundstück	Höhenbezugs- punkt
1	43,20	2	42,70	3	42,20
4	39,50	5	38,50	6	37,50
7	37,80	8	38,80	9	39,90
10	40,10	11	41,30	12	42,20
13	42,00	14	41,20	15	41,50
16	41,40	17	39,90	18	41,90
19	42,40	20	42,90	21	43,30
22	42,60	23	42,50	24	42,50
25	42,30	26	42,40	27	42,90
28	43,20	29	43,20	30	43,30
31	43,40	32	44,80	33	46,30
34	46,50	35	44,50	36	44,50
37	44,80	38	45,90	39	46,15

40	45,50	41	45,50	42	43,50
43	43,00	44	42,50	45	42,60
46	42,00	47	41,90	48	42,10
49	42,30	50	43,30	51	43,30
52	43,60	53	46,00	54	46,20
55	44,70	56	45,80	57	47,00
58	47,50	59	47,30	60	47,80
61	47,60	62	47,80	63	47,80
64	47,80	65	47,70	66	47,10
67	45,50	68	43,80	69	43,50
70	43,60	71	43,70	72	43,40
73	42,80				

**6. Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen § 12 Abs. 6 BauNVO**

- 6.1 Auf den Baugrundstücken sind im straßenseitigen Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

**7. Grundstückszufahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

- 7.1 Je Baugrundstück darf max. 1 Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 3,0 m und zusätzlich ein Grundstückszugang in einer Breite von max. 1,50 m hergestellt werden.

**8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

- 8.1 Auf den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO

**9 Dächer**

- 9.1 Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind nur als Gründächer zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Dächern sind von den Gestaltungsfestsetzungen ausgenommen.
- 9.2 Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 0° und 25° zulässig.
- 9.3 Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
- 9.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ab einem umbauten Raum von mehr als 30 m<sup>3</sup> dürfen nur mit einem Gründach errichtet werden.
- 9.5 Die Dachgestaltung zusammenhängender Doppelhäuser ist hinsichtlich Dachneigung, Dachform, Farbe und Material der Dacheindeckung einheitlich auszuführen.

**10 Außenwandmaterial**

- 10.1 Als Außenwandmaterial dürfen nur Verblendmauerwerk und Holz zur Anwendung kommen. Mauerwerk kann gestrichen oder geschlämmt werden. Zur Verkleidung untergeordneter Bauteile (auch Giebel dreiecke) sind auch andere Materialien zulässig.
- 10.2 Garagen, freistehend oder angebaut, sind in dem gleichen Material und der gleichen Farbgebung wie das Hauptgebäude auszuführen.
- 10.3 Carports, Wintergärten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
- 10.4 Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- 10.5 Die Außenflächen eines Doppelhauses sind in einheitlichen Baustoffen mit gleicher Farbgebung herzustellen. Ausnahmen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.

## **11 Einfriedungen**

- 11.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin nur in Form von Schnitthecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Zur erschließungsseitigen Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung darf eine Höhe von 1,20 m nicht überschritten werden. Grundstücksseitig kann ein die Hecken nicht überragender Zaun vorgesehen werden.

## **III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

### **12 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

#### **12.1 Öffentliche Grünflächen**

Die als öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung: Versickerungsfläche) festgesetzten Flächen sind als Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten. Maximal 4 Schnitte pro Jahr.

### **13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)**

- 13.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind gemessen ab der Oberkante des vorhandenen Geländes (nach der Erschließung) bis zu 1,0 m Höhendifferenz zulässig. Ausgehend von der Höhe des an das Baugrundstück angrenzenden Terrains dürfen Böschungen entlang der Grundstücksgrenzen nur im Verhältnis 1:1 (45°) oder flacher ausgeführt werden. Winkelstützen sind ausschließlich an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken zulässig, nicht aber in den Bereichen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. zu öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Der § 63 Abs. 1 Nr. 9 LBO und der § 11 LNatSchG i.V.m. § 17 BNatSchG sind dabei zu beachten.
- 13.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung, sind zu unterlassen. Zu erhaltende Knicks sind vor Beginn der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 zu schützen.
- 13.3 Stellplätze und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster mit hohem Fugenanteil).
- 13.4 Das auf den Grundstücken 1 bis 6, 13 bis 19, 26 bis 29 und 62 bis 68 anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -gräben oder -mulden) auf den Baugrundstücken zu versickern.
- 13.5 Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Fuß der festgesetzten Knicks nicht zulässig.
- 13.6 Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen sind zweireihige Gehölzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- 13.7 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche 'Spielplatz' sind in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen ortstypische Knicks herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung, sind zu unterlassen. Pflegemaßnahmen an dem Knicks sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.
- 13.8 Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte klein- bis mittelkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang 12-14 cm zu verwenden. Alternativ können auch Obstbäume mit einem Stammumfang 10-12 cm verwendet werden.
- 13.9 Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind mindestens 20 standortgerechte Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 16-18 cm zu verwenden.
- 13.10 Auf Stellplatzanlagen ab 5 Stellplätze ist im Umfeld der Stellplätze je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind stand-

ortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 16-18 cm zu verwenden.

- 13.11 Bei Baumpflanzungen innerhalb von versiegelten Flächen sind wasser- und luftdurchlässige Baumscheiben von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die Bäume erhalten einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 24 m<sup>3</sup>, bei einer Tiefe von mindestens 1,5 m. Die Erweiterung des Wurzelraumes erfolgt unter Verwendung zertifizierten überbaubaren Substrats.
- 13.12 Nicht überbaute Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sind als Grünflächen anzulegen. Lose Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig.
- 13.13 Als Ausgleich für die Rodung von Knickabschnitten sind 132 m Knick außerhalb des Plangebietes neu herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Dieser Ausgleich erfolgt innerhalb des Knickökokontos in der Gemeinde Dannewerk, Kreis Schleswig-Flensburg mit dem Az. 661.4.04.016.2017.00.

#### **IV. SCHALLTECHNISCHE FESTSETZUNGEN**

##### **14. Schalltechnische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 14.1 Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind an den der Sportanlage zugewandten und senkrecht zu diesen angeordneten Gebäudeseiten oberhalb der Erdgeschosses nur Nebenräume zulässig.  
Sollten dort schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) angeordnet werden, dürfen nur Fenster angeordnet werden, sofern sie nicht zum Belüften der Räume erforderlich sind. Sofern dort Fenster zum Belüften der schutzbedürftigen Räume vorgesehen werden, sind diese durch bauliche Maßnahmen und Abschirmungen an der Außenfassade zu schützen. Geeignet sind Maßnahmen am Gebäude, die den außen liegenden Immissionsort im Sinne der 18. BImSchV, d.h. 0,5 m vor der Mitte des für die Belüftung zu öffnenden Fensterteiles eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1, schützen. Der Einbau von Schallschutzfenstern entspricht nicht den Anforderungen der 18. BImSchV, den außen vor dem zum Belüften notwendigen Fenster liegenden Immissionsort zu schützen.  
Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

#### **V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

##### **15 Artenschutzrechtliche Hinweise**

- 15.1 Als Ausgleichsmaßnahmen für Fledermausarten wird das Bereitstellen von 3 Kästenclustern festgesetzt, wobei ein Kästencluster aus je 2 Spaltenkästen und 1 Großraumhöhle besteht. Die Bereitstellung erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.  
Sollte eine Brutvogel-Konkurrenz und somit eine Fehlbelegung der Fledermauskästen durch Vögel nicht ausgeschlossen werden können, hat jedes Ersatzquartier aus mindestens zwei Kästen (1 Fledermauskasten + 1 Vogelkasten) zu bestehen, die am selben Baum angebracht werden müssen.  
Die Bereitstellung bzw. Errichtung der Kästencluster hat vor Beginn der Aktivitätszeit (01.03.) zu erfolgen.
- 15.2 Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Fledermäusen oder des Zerstörens von Sommer- bzw. Tagesquartieren ist die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 30.11. und der Abbruch der Gebäude innerhalb des Zeitraumes 01.12. bis 28.02. durchzuführen.
- 15.3 Als Ausgleich für die entfallenden Niststandorte von Brutvögeln sind an Bäumen 25 Nistkästen für Gehölzhöhlenbrüter anzubringen. Die Anbringung erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bzw. im unmittelbaren Nahbereich.

- 15.4 Als externer artenschutzrechtlicher Ausgleich für Brutvögel wird eine Fläche von 0,85 ha festgesetzt. Dieser Ausgleich erfolgt auf Flurstück 169 der Flur 9, Gemarkung Kleinvollstedt in der Gemeinde Emkendorf, Kreis Rendsburg-Eckernförde.
- 15.5 Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Brutvögeln oder des Zerstörens von Nestern mit Eiern ist die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
- 15.6 Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.

## **16 Sonstige Hinweise**

- 16.1 Die im Text (Teil B) benannten DIN-Vorschriften können bei der Stelle, bei der dieser Bebauungsplan eingesehen werden kann, ebenfalls eingesehen werden.
- 16.2 Ordnungswidrigkeiten  
Nach § 84 Abs. 1 LBO-SH handelt ordnungswidrig, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen im Abschnitt II zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO-SH mit einer Geldbuße geahndet werden.