Satzung der Gemeinde Ahlefeld-Bistensee über den Bebauungsplan Nr. 4

für das Gebiet "nördlich der Dorfstraße Bistensee und westlich der Straße Diekwiese"

Aufgrund des §§ 10 und 13 b (Bebauungsplan im Außenbereich) des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Ahlefeld-Bistensee, für das Gebiet "nördlich der Dorfstraße Bistensee und westlich der Straße Diekwiese", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017.

Planzeichnung (Teil A)

Gemeinde Ahlefeld-Bistensee
Gemarkung Bistensee
Flur 3

Grundlagen:

Übersicht : © GeoBasis-DE/L VermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Kataster: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl. Ing. Harry Haß, Dorfstraße 9 A, 24340 Gammelby, Koordinatensystem: ETRS 89 (Zone 32), Höhensystem: DHHN 2016 (m ü. NHN)

Straßenquerschnitte

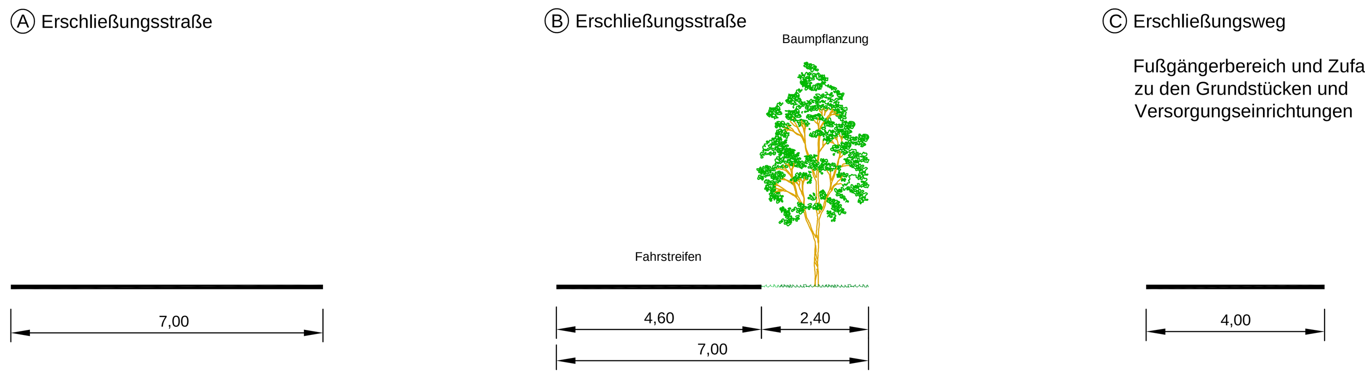
M.: 1:100

Ⓐ Erschließungsstraße

Ⓑ Erschließungsstraße

Ⓒ Erschließungsweg

Fußgängerbereich und Zufahrten zu den Grundstücken und Versorgungseinrichtungen



III. Darstellung ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude
- Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 61/99 Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenzen
- Böschung
- Sichtfelder nach RASt06, Ziffer 6.3.9.3
- Wege / Straßenaufteilung (unverbindlich)
- Bäume Bestand (Knick-Überhälter)
- Höhenlinien

Planzeichen nach der PlanzV90

I. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,25 — Grundflächenzahl (GRZ)
- GR 130 m² — Grundfläche GR (als Höchstzahl)
- II — Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- GH max 9,00 m — Gebäudehöhe maximal
- TH max 4,50 m — Traufhöhe maximal
- 20,00 m ü. NHN — Höhenbezugspunkt (Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)) Höhensystem DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich und Zufahrt zu den Grundstücken und Versorgungseinrichtungen
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität (Trafo)
- EE — Erneuerbare Energien (Betriebsstation Kalte Nahwärme)
- P — Abwasser (Pumpstation)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Naturnahe Grünfläche
- V — Verkehrsgrün
- K — Knick mit Schutzstreifen
- G — Garten
- GS — Gehölzschutz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Rückhalteraum)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- A 1 — Maßnahmen mit Nummer
- Anpflanzen: Einzelbäume (Standort nach Erschließungserfordernissen verschiebbar)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Anpflanzen: Knick
- Erhaltung: Knick

Sonstige Planzeichen

- A — Abfallbehältersammelplatz (zur Abholung) zu Gunsten der rückwärtig liegenden Grundstücke
- 2 — Teilgebietesnummer
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- L GV — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger Gemeinde und Versorgungsträger (Ver- und Entsorger) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahme

- Knick geschützt nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG
- 15 m / 15 m — Anbauverbotszone § 29 Straßen-und Wegegesetz Schleswig-Holstein (StrWG)
- O.D. 8,0545 — Ortsdurchfahrtsgrenze § 4 StrWG S-H
- AI — Archäologisches Interessengebiet (überwiegender Teil des Geltungsbereiches)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- L — Landschaftsschutzgebiet "Wittensee, Hüttener und Duvenstedter Berge"

© Die Planunterlagen dürfen ohne Zustimmung des Verfassers nicht veröffentlicht, vervielfältigt, geändert oder für einen anderen als den vereinbarten Zweck benutzt werden.

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) und die maximale Traufhöhe (TH_{max}) haben als Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF).

Der Höhenbezugspunkt für die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird je Baufeld in der Planzeichnung jeweils in der Mitte der überbaubaren Fläche fixiert und die Höhenlage jeweils als Höhe über NHN definiert. Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante dieses Höhenbezugspunktes liegen.

Bei Änderungen der unverbindlichen Baufeldeinteilung ist die Höhe des Bezugspunktes anhand der beiden nächstgelegenen Höhenpunkte zu interpolieren.

Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.

Die maximale Traufhöhe (TH_{max}) ist definiert als Schnittpunkt der Außenkante der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (Schornsteine, Lüftungsanlagen etc.) um maximal 1,00 m überschritten werden.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Mit Ausnahme der Bauflächen WA2 und WA3 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke je Einzelhaus 600 m².

Die Mindestgrundstücksgröße innerhalb der Bauflächen WA2 und WA3 beträgt 1000 m².

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Bauflächen WA1, WA4, WA5, WA6 und WA7 ist je vollendete 600 m² Grundstücksfläche eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig.

In den Bauflächen WA2 und WA3 sind jeweils maximal vier Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Mit Ausnahme der Bauflächen WA2 und WA3 ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt zulässig, deren Breite max. 5,00 m betragen darf.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

6.1 Gehölzbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25b BauGB)

Der nord-südlich verlaufende Knick geht ins private Eigentum über und ist zu entwidmen. Die betroffenen Gehölze sind zum Erhalt festgesetzt. Sie müssen in ihrer arttypischen Wuchsform erhalten bleiben und sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Gehölzschutz (GS)

Innerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Schutzstreifen mit der Zweckbestimmung „Gehölzschutz“ (GS) dürfen weder gärtnerische Nutzung noch die Errichtung baulicher Anlagen sowie das Lagern von Grünabfall stattfinden. Einfriedungen zu den seitlich angrenzenden Grundstücken sind in diesem Bereich zulässig.

6.2 Knickausgleich A1 (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der externe Knickausgleich ist im Verhältnis 1:1 auf gemeindeeigenem Grund im Verbund zum Außenbereich entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze auf dem Flurstück 17/9, Flur 1, Gemarkung Ahlefeld-Bistensee herzustellen (Ausgleichsmaßnahme A1).

Knickwall

Es ist ein Erdwall mit einer Sohlenbreite von 3,00 m, einer Höhe von 1,30 m und einer Kronenbreite von 1,50 m anzulegen. Die Krone ist als Mulde auszuformen.

Der Wall ist ein halbes Jahr vor der Bepflanzung aufzusetzen.

Anpflanzungen

Der Knickwall ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß Artenliste (s. u. Hinweis f V) mit 25 Pflanzen auf 10 Metern anzulegen. Die Pflanzen sind zweireihig versetzt mit einem Abstand von 0,80 m in Gruppen von vier bis sechs Stück pro jeweiliger Gehölzart zu pflanzen.

Alle 30 m ist ein Laubbaum als künftiger Überhälter gemäß Artenliste (s. u. Hinweise f VI) zu pflanzen.

Entwicklungspflege

Die Pflanzflächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen übermäßige Verkrautung und Austrocknung zu schützen, d. h. mit einer Schicht Stroh oder Schreddergut abzudecken. In den ersten drei Jahren sind die Jungpflanzen einmal jährlich freizumähen. Der Einsatz chemischer Mittel ist untersagt.

Zum Schutz vor Wildverbiss ist der gesamte Knick mit einer stabilen Einzäunung zu versehen oder sonstige Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Bei einem auszureichenden Anwuchsergebnis ist der Zaun nach 8 bis 10 Jahren wieder abzubauen.

Es sind Nachpflanzungen vorzunehmen, wenn mehr als 20 % der gepflanzten Gehölze nicht wieder austreiben bzw. abgestorben sind.

6.3 Obstbaumwiese A2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Fläche A2 ist mit mindestens 15 Obstbäumen der Qualität Hochstamm, 3. x v., Stammumfang 16-18 cm zu bepflanzen. Die Obstbaumwiese ist durch zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und soll der Öffentlichkeit zugänglich sein.

6.4 Knickschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25b BauGB)

Der entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende öffentliche Knick ist nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i. V. mit § 30 BNatschG geschützt und unterliegt der periodischen Knickpflege. Er wird gesichert und ist dauerhaft in seinem Bestand zu erhalten. Zum Schutz des Knicks und der Überhälter sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird dem Knick ein Pufferstreifen (öffentliches Grün - Knickschutzstreifen) vorgelagert, der einen Abstand von 1,00 m zum Knickwallfuß aufweist. Versiegelungen, Errichtungen von Stückgutlagern, Baustellen oder Lagerung von Materialien sind in diesem Schutzstreifen nicht zulässig. Gegenüber den privaten Grundstücken ist dieser Bereich dauerhaft mit einem mindestens 1,00 m hohen Zaun zu sichern.

6.5 Baumstandorte in öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen sind als standortgerechte Laubbäume gemäß Artenliste (s. u. Hinweis e I) mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen, auf Dauer in ihrer arttypischen Wuchsform zu erhalten und bei Abgang gleichartig und in gleicher Qualität zu ersetzen. Das Volumen des durchwurzelbaren Raumes muss mindestens 12 m³ betragen. Die Wurzelräume sind von Ver- und Entsorgungseinrichtungen freizuhalten. Die Größe der Baumscheiben in befestigten Flächen muss mindestens 8,00 m² betragen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen.
Die Baumstandorte können in Abstimmung mit dem Amt Hüttener Berge an die Erfordernisse der Erschließungsplanung angepasst werden.

6.6 Bäume auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum gemäß Artenliste (s. u. Hinweis e II) mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen, auf Dauer in seiner arttypischen Wuchsform zu erhalten und bei Abgang gleichartig und in gleicher Größe und Qualität zu ersetzen.

6.7 Einfriedungen auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als lebende Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen gemäß Artenliste (s. u. Hinweis e III) herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch Pflanzungen gleicher Art zu ersetzen. Die Höhe der Hecken zur öffentlichen Verkehrsfläche darf max. 1,20 m betragen. Zusätzlich zu den Heckenpflanzungen kann ein Zaun bis 1,00 m Höhe auf der Grundstücksinnenseite errichtet werden. Alternativ sind zur öffentlichen Verkehrsfläche auch Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

Darüber hinaus sind sämtliche Schnitthecken auf privaten Grundstücken aus heimischen Laubgehölzen gemäß Artenliste anzupflanzen.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ ist zum öffentlichen Raum hin eine Wallaufschüttung aus wuchsfähigem Boden mit einer Höhe von 1,30 m und einer Breite von 3,00 m anzulegen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

6.8 Abgrenzung der privaten Grundstücke zum Außenbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die auf den privaten Grundstücken entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzten Privaten Grünflächen mit Anpflanzgeboten sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten und als Vegetationsflächen anzulegen. Sie sind mit heimischen Laubgehölzen gemäß Artenliste zweireihig versetzt mit einem maximalen Pflanzabstand von 1,0 m zu bepflanzen (s. u. Hinweis f IV).

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

7.1 Wasserhaushalt und Oberflächen

Als Maßnahme zur Regenrückhaltung ist ein Rückhalteraum mit flachen Böschungsneigungen (1:5) anzulegen. Eine Abdichtung ist unzulässig. Die Böschungen sind mit Kokosschutzmatten, die mit standortgerechten Pflanzen anzusäen sind, gegen Erosion zu schützen.

Stellplätze und Erschließungsflächen auf privatem Grund sowie Grundstückszufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,70 herzustellen. Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.

7.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Innerhalb der privaten Baugrundstücke sind Geländeaufschüttungen und -abträge, die nicht im Rahmen der Errichtung des Hauptgebäudes erforderlich sind, auf das Nötigste zu beschränken und maximal bis zu einer Höhendifferenz von 1,00 m gemessen ab der Oberkante des natürlichen Geländes zulässig.

Ausgehend von der Höhe des an das Baugrundstück angrenzenden vorhandenen Terrains dürfen Böschungen entlang der Grundstücksgrenzen nur im Verhältnis 1:2 oder flacher ausgeführt werden. Darüber hinaus sind Winkelstützen zulässig, allerdings ausschließlich an den Grenzen zu angrenzenden Wohngrundstücken.

Aufschüttungen innerhalb der Verkehrsflächen sind im Rahmen Erfordernisse der Erschließungsplanung zulässig. Als Voraussetzung für eine Bebaubarkeit sind innerhalb der Bauflächen WA3 und WA4 Geländeaufschüttungen bis zu einer Höhe von 16,0 m ü. NHN zulässig.

Die entsprechenden Maßnahmen zum Bodenschutz *(siehe Hinweise b)* sind zu beachten.

7.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV1 (Gehölzerhalt)

Der Gehölz- und Baumbestand ist bis auf die unbedingt notwendigen Entnahmen zu erhalten. Der Eingriff ist auf ein Minimum zu begrenzen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV2 für die Aus- und Beleuchtung der neuen Gebäude und Verkehrsflächen

Eine nächtliche Baustellenbeleuchtung ist nicht zulässig.

Gerichtete Beleuchtung mit geringem Abstrahlwinkel, ggf. Abschirmung der Lampen, um die Beleuchtung auf die erforderlichen Bereiche zu beschränken.

Verzicht auf Beleuchtung, die nach oben gerichtet ist.

Nach dem Sonnenuntergang soll eine dimmbare Beleuchtung aller Lampen stattfinden bzw. bedarfsorientierte Beleuchtung durch z.B. Bewegungsmelder verwendet werden.

Sämtliche Leuchten im Außenbereich sind mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (= bernstein/amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur von 2.400 bis max. 2.700 Kelvin auszustatten. Im Bereich der Verkehrswege und auf Parkplätzen sollten ausschließlich Mastleuchten mit einer Lichtpunkthöhe von max. 3 bis max. 5 m aufgestellt werden, die die Lichtstreuung möglichst einschränken. Alle Leuchten haben ihr Licht ausschließlich nach unten abzugeben.

Die Beleuchtungsintensität muss an dem Rand zu Gehölzen unter 0,1 Lux liegen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV3 (Bauzeitenregelung Gehölzbrüter)

Alle Rodungsarbeiten bzw. Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb dieses Zeitraumes ist vorher durch Besatzkontrollen oder spezifische Vergrämungsmaßnahmen (z. B. „Abflattern“ des Baufeldes) sicherzustellen, dass dort keine Vögel (mehr) brüten.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV4 (Bauzeitenregelung Bodenbrüter)

Baumaßnahmen auf Offenlandstandorten / Grünländern sind außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter im Zeitraum vom 01. September bis 28./29. Februar durchzuführen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb dieses Zeitraumes ist vorher durch Besatzkontrollen oder spezifische Vergrämungsmaßnahmen (z. B. „Abflattern“ des Baufeldes) sicherzustellen, dass dort keine Vögel (mehr) brüten.

Knickersatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter)

Die Knickneuanlage ist entsprechend der Festsetzung *6.2 Knickausgleich* zeitnah innerhalb des Plangebietes vorzunehmen.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

8.1 Dachgestaltung

Bauflächen WA1, WA4 und WA7
Als Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nicht glänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen Braun und Anthrazit als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° sowie Gründächer mit einer Dachneigung von 5° bis 25° zulässig.
Walmdächer mit einer Firstlänge unter 1,00 m sowie Pult- und Zeltdächer sind ausgeschlossen.

Bauflächen WA2 und WA3
Die Dächer der Hauptgebäude sind als extensive Gründächer mit einer Neigung bis 20° auszuführen.
Walmdächer mit einer Firstlänge unter 1,00 m sowie Zeltdächer sind ausgeschlossen.

Bauflächen WA5 und WA6
Als Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind Gründächer sowie nicht glänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen Braun und Anthrazit jeweils mit einer Dachneigung von 5° bis 25° zulässig.

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind in allen Bauflächen zulässig.

Sämtliche Dächer von Nebenanlagen ab 30 m³ umbauter Raum sowie von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen. Es ist Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden.

Die Hauptgebäude sind in der überwiegenden Bauart mit harten Bedachungen auszuführen.

8.2 Fassadengestaltung

Als Außenwandgestaltung sind zulässig Verblendmauerwerk sowie Putz- und Holzfassaden. Glasfassaden dürfen nur bis zu einem Anteil von 30 v. H. der Gesamtfassadenfläche ausgeführt werden.

Die Hauptgebäude sind in der überwiegenden Bauart mindestens mit feuerhemmenden Umfassungen (Feuerwiderstandsklasse ≥ F30) auszuführen.

8.3 Stellplätze und Garagen

In den Bauflächen WA1, WA4, WA6 und WA7 sind je Wohnung mindestens zwei Stellplätze für PKW (bzw. Garagen / überdachte Stellplätze), in der Baufläche WA5 ist mindestens ein Stellplatz für PKW (bzw. Garage / überdachter Stellplatz) auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.

Für die Bauflächen WA2 und WA3 gilt der Stellplatzschlüssel von 1,5 PKW je Wohnung.

Mit Ausnahme der Bauflächen WA2 und WA3 müssen Garagen und überdachte Stellplätze einen Abstand von mindestens 5,00 m zur erschließungsseitigen, öffentlichen Straßenverkehrsfläche aufweisen. Innerhalb der Bauflächen WA2 und WA3 muss dieser Abstand mindestens 3,00 m betragen.

Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind hinsichtlich Materialien, Farben sowie Ausstattung als einheitliche Gruppe zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

8.4 Nebenanlagen

Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen, deren Grundfläche 2,00 m² und deren Höhe 1,00 m überschreiten, unzulässig. Der Vorgartenbereich ist ein 3,00 m breiter Streifen auf dem Grundstück, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie.

8.5 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Gemäß § 8 Abs. 1 LBO S-H sind nicht überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die Wahl der Art und Beschaffenheit der Grünflächen bleibt den Verpflichteten überlassen. Auf den Flächen muss jedoch die Vegetation überwiegen. Lose Material- und Steinschüttungen in Form von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die für Grundstückszuwegungen und Grundstücksfahrten erforderlichen Flächen.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

a) Archäologische Kulturdenkmäler (§§ 11-17 DSchG SH)

Werden während der Erdarbeiten Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden, ist dies gemäß § 15 DSchG SH 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 zum Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 des § 15 DSchG SH 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 der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

b) Bodenschutz

Humoser Oberboden stellt ein gesetzliches Schutzgut dar und darf als solches nicht vernichtet oder vergeudet werden und ist bei Baumaßnahmen in nutzbarem Zustand zu erhalten.

Generell ist der humose Oberboden schonend aufzunehmen und wiederzuverwenden.

Während der Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass der Bodenaushub getrennt nach Ober- und Unterboden gelagert und anschließend wieder fachgerecht eingebaut wird. Eine Schadverdichtung des Bodens durch Baufahrzeuge und Lagerflächen ist zu vermeiden. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist die ursprüngliche Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wieder herzustellen. Die DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) sowie die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) sind zu berücksichtigen.

Oberboden ist abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern (maximale Höhe 2,0 m), wobei diese nicht befahren werden dürfen. Bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz gegen Austrocknung und Erosion vorzunehmen. Die Ansaat ist gemäß DIN 18917 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Rasen und Saatarbeiten – durchzuführen. Durch die Bearbeitung darf der Oberboden nicht schadhaft verdichtet werden. Entsprechend sollen bei anhaltend starkem Regen oder bei nassem Boden keine Bodenarbeiten bzw. Befahrungen durchgeführt werden. Im Bearbeitungsraum anfallender Boden ist nach Möglichkeit bei der Erstellung des Lärmschutzwalles wiederzuverwenden. Überschüssiger Oberboden ist als wertvolles Schutzgut zu erhalten und weiterzuverwenden.

Im Zuge der Maßnahmen sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

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.

c) Anbauverbotszone gemäß § 29 StrWG des Landes Schleswig-Holstein

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15,00 m von der Kreisstraße K2, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

d) Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über die Dach- und Fassadengestaltung sowie die Gestaltung der Stellplatzanlagen gem. Ziff. 8.1 bis 8.4 der örtlichen Bauvorschriften. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

e) Rechtsgrundlagen

Sämtliche der Planung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen sowie DIN-Normen können bei der Amtsverwaltung des Amtes Hüttener Berge eingesehen werden.

f) Artenliste Baum- und Gehölzpflanzungen:

I Straßenbäume im öffentlichen Bereich
H, 3 x v, 18 – 20 cm StU

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus fastigiata	Pyramiden-Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel

II Bäume auf Privatgrundstücken und auf Stellplatzanlagen
Bäume 2. Ordnung (mittelkronig), H, 3 x v, 14 – 16 cm StU

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Coryllus colurna	Baumhasel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere
Obstbäume als Hochstamm	

III Schnitt-Heckengehölze auf Privatgrundstücken
Str., 2 x v, 60-100 cm oder l. Hei 1 x v, 80-100 cm

Acer campestre	Feldahorn
Fagus syvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche

IV Heimische Gehölze als Abgrenzung zum Außenbereich
Str., 2 x v, 60-100 cm oder l. Hei, 1 x v, 80-100 cm

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

V Heimische Gehölze für die Knickneuanlage
Str.,1 x v, 70-90 cm

Corylus avellana	Haselnuss
Prunus spinosa	Schlehdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Rosa canina	Hundsrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Schneeball
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Crataegus div. spec.	Weißdorn
Salix div. spec.	Weiden
Fagus sylvatica	Rotbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Frangula alnus	Faulbaum
Quercus robur	Stieleiche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Malus sylvestris	Wildapfel
Sambucus nigra	schwarzer Holunder

VI Überhälter in Knickneuanlage
Hei oder H, 2 x v, 10 – 12 cm StU

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis .

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können, vom bis durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ahlefeld-Bistensee den — Bürgermeister Gemeinde Ahlefeld-Bistensee

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können, vom bis durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter ____________ ins Internet eingestellt.

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

9. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und - bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Gammelby / Eckernförde, den — Öff. best. Vermessungsingenieur

10. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

11. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Ahlefeld-Bistensee den — Bürgermeister Gemeinde Ahlefeld-Bistensee

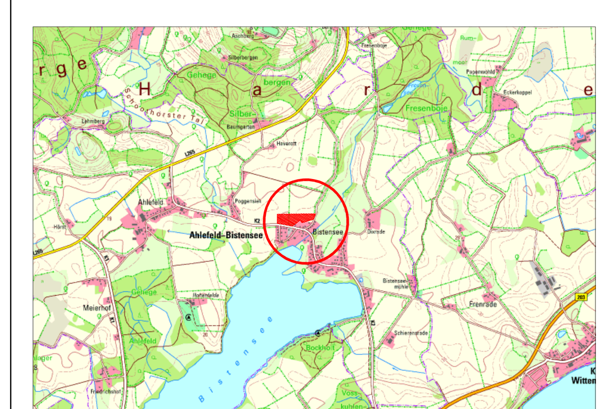
12. (Ausfertigung) Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ahlefeld-Bistensee den — Bürgermeister Gemeinde Ahlefeld-Bistensee

13. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 4 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten

Ahlefeld-Bistensee den — Bürgermeister Gemeinde Ahlefeld-Bistensee

Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Ahlefeld-Bistensee



GEMEINDE
Ahlefeld-Bistensee

Vertreten durch

Amt Hüttener Berge
Mühlenstraße 8
24361 Groß Wittensee

DATUM
24.01.2023

MASSSTAB
1:1.000

VERFAHRENSSTAND
Verfahren nach § 13 b

Vorentwurf ■
§ 3 (1) BauGB ■
§ 4 (1) BauGB ■
§ 3 (2) BauGB ■
§ 4 (2) BauGB ■
Satzung □

Satzung der Gemeinde Ahlefeld-Bistensee über den Bebauungsplan Nr. 4

für das Gebiet "nördlich der Dorfstraße Bistensee und westlich der Straße Diekwiese"

IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung
IPP Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH
Rendsburger Landstr. 196-198
D 24113 Kiel
Tel. +49(431) 6 49 59-0 Fax 6 49 59-59
info@ipp-gruppe.de www.ipp-gruppe.de