

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Kastorf über den Bebauungsplan Nr. 17

Text (Teil B)

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Die Ausnahmen unter § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen. (§ 1 (6) BauNVO)
 - 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen um 80 % zulässig.
2. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) und § 18 (1) BauNVO)
 - 2.1 Für jedes Baugrundstück wird in der nachfolgenden Tabelle eine festgelegte Höhe als Bezugshöhe festgesetzt:

Baugrundstück	Festgelegte Höhe des Höhenbezugspunkts in m über NHN
1	+ 29,82
2	+ 30,27
3	+ 30,65
4	+ 30,77
5	+ 30,80
6	+ 30,81
7	+ 30,61
8	+ 29,68
9	+ 29,39
10	+ 29,04
11	+ 28,63
12	+ 28,61
13	+ 28,66
14	+ 29,03
15	+ 29,06
16	+ 29,11
17	+ 29,54
18	+ 29,93
19	+ 30,49
20	+ 30,33
21	+ 30,67

22	+ 30,81
23	+ 30,64
24	+ 30,70
25	+ 30,83
26	+ 30,94
27	+ 30,96
28	+ 30,93
29	+ 30,74
30	+ 30,34
31	+ 30,02
32	+ 29,58
33	+ 28,02
34	+ 27,98
35	+ 27,94
36	+ 28,05
37	+ 27,63
38	+ 27,46
39	+ 27,49

- 2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude die in der Tabelle unter 2.1 angegebenen Höhenbezugspunkte über Normalhöhennull (NHN) bis maximal 0,5 m überschreiten. Alternativ darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude die eingemessene Oberkante des Straßenbaukörpers, der vor der Grundstücksgrenze verläuft, bis maximal 0,2 m überschreiten.
- 2.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe für alle Hauptgebäude beträgt im gesamten Plangebiet 9,0 m, gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen um maximal 1,0 m überschritten werden. Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt der Dachaußenhaut bzw. der Attika begrenzt. Eine Überschreitung durch Dachaufbauten oder Dachgauben ist nicht zulässig.
- 2.4 Im gesamten Plangebiet ist oberhalb des ersten Vollgeschosses maximal ein weiteres Geschoss oder Vollgeschoss zulässig. Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind weitere Geschosse unzulässig.

3. Höchstzulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen in den Wohngebieten mit der Bezeichnung WA1 wird mit zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt. Im Wohngebiet WA2 wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf zehn Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

- 4. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
- 4.1 Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind alle Arten von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Ausgenommen davon sind offene Einfriedungen mit einem Mindestabstand von 1,0 m zum Knickfuß.
- 4.2 Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
- 5.1 Vorgärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie 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.
- 5.2 Die Grünflächen, die zu den Grundstücken Nr. 13, 15, 16, 20 und 21 gehören, sind mit heimischen, standortgerechten, großkronigen Laubbäumen mit Stammumfängen von mindestens 12 -14 cm oder regional typischen hochstämmigen Obstbäumen mit Stammumfängen von mind. 10 – 12 cm in Abständen von 12 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die Grünflächen sind von Versiegelungen aller Art sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten. Davon ausgenommen sind offene Einfriedungen.
- 6. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**
- Im Bereich der Straßenverkehrsflächen sind mindestens 25 heimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 7. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**
- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen nicht geschädigt oder beseitigt werden. Im Kronenbereich sind Aufschüttungen, Pflasterungen, Versiegelung und Bodenverdichtung unzulässig. Bei Verlust sind die Bäume zu ersetzen. In Abweichung von Satz 2 sind im Bereich der Straßenverkehrsfläche Eichenkamp inkl. der Weiterführung des Eichenkamps nach Norden Straßenbaumaßnahmen unter Anwendung der DIN 18920 (Baumschutz) auch im Kronenbereich zulässig.
- 8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)**
- 8.1 Entlang der Straßenbegrenzungslinie und im Bereich 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt, ist die Höhe der Einfriedungen auf maximal 1,2 m begrenzt. Oberhalb von 0,5 m sind nur lebende Hecken, bepflanzte Erdwälle und

- offene Drahtzäune ohne weitere flächenhafte Sichtschutzmaßnahmen zulässig. Als Höhenbezug gilt die Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gehweg oder Fahrbahnachse, je nachdem was näher liegt).
- 8.2 Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Einhausungen oder Einfriedungen so einzufassen, dass die beweglichen Abfallbehälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind. Als Einhausungen sind ausschließlich Holz, Gabionen oder lebende Hecken zulässig.
- 8.3 Die Gestaltung von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 5 qm, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind, ist in Materialität und Farbe der Gestaltung des Hauptgebäudekörpers anzupassen oder in Holz auszuführen. Dies gilt auch für Dachflächen, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind. Begrünte Dächer sind unabhängig von der Gestaltung des Hauptgebäudekörpers zulässig.
- 8.4 Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
- 9. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)**
Die vorhandenen Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG und zu erhalten. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Von diesen Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Auch für die Beseitigung von Überhängen ist eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Pflegemaßnahmen sind entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Knickerlasses für Schleswig-Holstein vom 20.01.2017 i.d. jeweils geltenden Fassung durchzuführen.

Hinweise

Fundstelle für DIN-Normen

Die in den Festsetzungen genannten DIN-Normen können über das Deutsche Institut für Normung e.V. bezogen oder an einem sog. "Normen-Infopoint" an verschiedenen Hochschulstandorten, z.B. in Kiel, Lübeck und Hamburg kostenfrei eingesehen werden.

Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Die Signatur "Bindung für die Erhaltung von Bäumen" bezieht sich nur auf den Standort des Baumes und entfaltet in der Fläche keine normative Wirkung. Die von der Signatur verdeckten, selbständigen Festsetzungen zur Flächennutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet, Grünfläche, Vorhandene und nach Naturschutzrecht geschützte Knicks) behalten vollumfänglich ihre Wirksamkeit.

Bauarbeiten am Regenwasserklärbecken

Bauarbeiten an dem Regenwasserklärbecken im südwestlichen Bereich des Plangebiets dürfen aus Gründen des Amphibienschutzes nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 31. Januar des Folgejahres erfolgen.

Fällen von Bäumen und von Bäumen mit Baumhöhlen

Baumfällungen dürfen nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres erfolgen und die Bäume sind zuvor auf Baumhöhlen zu überprüfen. Höhlenbäume dürfen nur im Zeitraum 1. Dezember bis 28./29. Februar des Folgejahres gefällt werden. Bei dem Verlust von Höhlenbäumen sind für potenziell vorhandene Fledermäuse je Baumhöhle vier künstliche Nistkästen für Fledermäuse in der Umgebung oder in verbleibenden Gehölzen anzubringen. Die Kästen sind vor Fällung der Höhlenbäume anzubringen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme).