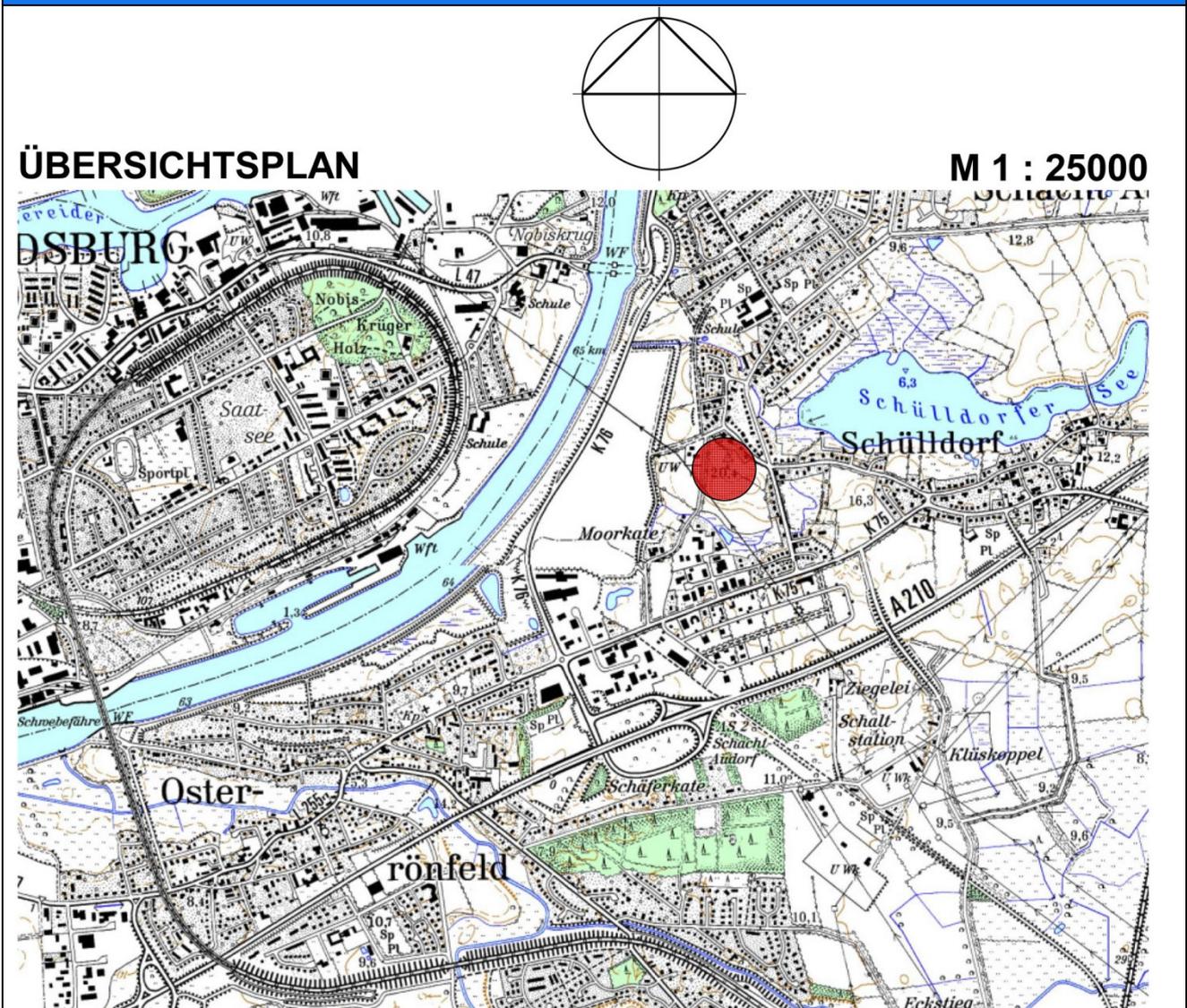


2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Lerchenberg“ für das Gebiet „Östlich des Moorkatenweges, südlich der Hebbelstraße“

Text (Teil B) – Entwurf



Gemeinde Schacht-Audorf
-Der Bürgermeister-
über
Amt Eiderkanal
-Der Amtsvorsteher-
Schulstraße 36
24783 Osterrönfeld
Tel.: 04331-8471-0
FAX:04331-8471-71
email: info@amt-eiderkanal.de
www.amt-eiderkanal.de

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO)

Die nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete „WA 4 bis WA 9“ dienen vorwiegend dem Wohnen.

Gem. § 4 BauNVO sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete nach § 1 Abs. 5 BauNVO

1.1.1 Folgende Arten von Nutzungen, die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässig sind, werden für die Allgemeinen Wohngebiete **WA 4, WA 6, WA 7 und WA 8** als **nur ausnahmsweise zulässig** festgesetzt:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete nach § 1 Abs. 6 BauNVO

1.1.2 Folgende Arten von Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden für die Allgemeinen Wohngebiete **WA 4 bis WA 9** als **nicht zulässig** festgesetzt und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Als **Bezugspunkt** der Höhenfestsetzungen gilt die Oberkante Straßendecke der festgesetzten Verkehrsflächen an der Straßenbegrenzungslinie zu den jeweiligen in Aussichtgenommenen Grundstücken, senkrecht gemessen in der Mitte der zur Straßenbegrenzungslinie nächstgelegenen Gebäudeseite.

2.1.2 Als Firsthöhe - **FH** - gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut.

Fällt bzw. steigt das Gelände von dem gem. Ziffer 2.1.1 festgelegten Bezugspunkt bis zur nächstgelegenen Gebäudeseite auf dem gewählten in Aussicht genommenen Grundstück, erhöhen sich die festgesetzten max. Firsthöhen von dem Bezugspunkt um das Maß der natürlichen Steigung bzw. verringern sich um das Maß des natürlichen Gefälles.

Für die Allgemeinen Wohngebiete **WA 4 bis WA 9** werden folgende **max. Höhen** festgesetzt:

Firsthöhe (**FH**): max. 8,50 m

2.1.3 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 4 bis WA 9 werden abweichend von der Ziffer 2.1.2 für Firstwände von Pultdächern folgende max. Höhe festgesetzt:

Für Firstwände von Pultdächern, die innerhalb eines Abstandes von 7,00 m von Grundstücksgrenzen errichtet werden, ist eine Höhe von max. 6,00 m zulässig.

Ausnahmen hiervon:

- Firstwände von Pultdächern, die an Nachbargrenzen gebaut werden und öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass vom Nachbargrundstück angebaut wird.
- Firstwände von Pultdächern, die an Grundstücksgrenzen von öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen gebaut werden.

Es gelten dann automatisch die Abstandsregelungen nach LBO-S-H.

3. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Der Abstand zu Grundstücksgrenzen, an denen keine Baugrenze in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt wurde, muss für Gebäude, deren Wandhöhe (WH) 4,50 m übersteigt und für sonstige bauliche Anlagen, deren Oberkante (OK) 4,50 m übersteigt, mindestens 0,8 h betragen.

4. Die Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Steuerung von Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 3 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 9 sind Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge unzulässig.

4.2 Steuerung von Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind; hier: Standorte für Müllbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Müllbehälter dürfen zur Abholung nicht auf öffentliche Verkehrsflächen gestellt werden. Die im Bebauungsplan Nr. 20 in der Planzeichnung festgesetzten Standorte für Müllbehälter werden in die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 nachrichtlich übernommen und sind einzuhausen oder einzugrünen.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 4, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9**, wo nur Einzelhäuser zulässig sind, ist pro Einzelhaus eine Wohneinheit zulässig.

Ausnahme hiervon:

Pro Einzelhaus ist zusätzlich max. eine Einliegerwohnung im Sinne von § 11 2. Wohnungsbaugesetz (2. WoBauG) in der Fassung vom 14.09.1990 zulässig, die gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung sein muss.

In dem Allgemeinen Wohngebiet **WA 5**, wo Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind, sind pro Einzelhaus, pro Doppelhaushälfte und pro Haus einer Hausgruppe zwei Wohneinheiten zulässig.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Bereich der von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden und Einfriedigungen und Bewuchs eine Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche bzw. OK Gehweg, nicht überschreiten.

7. Flächen, für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7.1 Zum Erhalt der ökologischen Bodenfunktion ist unbelastetes Oberflächenwasser auf den Wohnungsbaugrundstücken, wo die Bodenverhältnisse dafür geeignet sind, zur Versickerung zu bringen.

Vorrangig ist eine Versickerung über die belebte Bodenzone anzustreben, z. B. als Flächen- bzw. Muldenversickerung. Alternativ ist das Sammeln von unbelastetem Niederschlagswasser in geeigneten Behältern zur Wiederverwendung zulässig.
(z.B. Zisternen, Regentonnen)

Auf den Wohnungsbaugrundstücken, wo keine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser möglich ist, muss das Grundstück an das Regenrückhaltebecken angeschlossen werden.

8. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 8.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind zweckgebundene untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. Pavillon, Brücken und Sinuelemente zur Schaffung von Erlebnisräumen zulässig.
- 8.2 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind unterirdische Leitungen für das Abführen von Abwässern zulässig.

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

9.1 Als Erhaltungsgebot der am östlichen Rand des B-Plan Gebietes bestehenden Knicks gemäß § 9 (1) 25 b BauGB wird folgendes festgesetzt:

- 9.1.1 Die vorhandenen Knicks sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten.
- 9.1.2 Die Knicks sind alle 10 bis 15 Jahre “auf den Stock zu setzen”. Etwa alle 50 m ist ein Überhälter stehen zu lassen bzw. neu aufzubauen, mit Ausnahme bei dem Knick innerhalb des Schutzbereichs der 110 kV Hochspannungsleitung. Der Wall ist bei Bedarf auszubessern und die Lücken im Gehölzbestand mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu schließen. Müll und organische Abfälle sowie nicht knicktypische Pflanzen dürfen nicht in die Knicks eingebracht werden. Die Knicks sind mit mindestens 1m Schutzstreifen, gemessen vom Knickfuß, von den angrenzenden in Aussicht genommenen Grundstücken oder Straßenräumen abzuführen.

Die Schutzstreifen können entsprechend ein- bis zweimal im Jahr gemäht werden. Weitere 2 m sind von jeglicher Bebauung / Versiegelung frei zu halten.

Die Schutzstreifen dürfen auch als offene Entwässerungsgräben oder Mulden zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser verwendet werden.

- 9.1.3 Während der gesamten Bauphase ist der Knick und sein Schutzstreifen durch Schutzzäune zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.#

9.2 Ausgleichsmaßnahmen „Schutzgut Boden“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Ausgleichsbedarf: Für den Ausgleich des Schutzgutes Boden sind 78 m² intensiv bewirtschaftete Flächen naturnah zu gestalten.

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut soll über das Ökokonto der Gemeinde Osterrönfeld abgelöst werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 92 Abs. 4 LBO)

1. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Es sind Dächer mit folgender Dachneigung zulässig:

1. Für Gebäude mit einem Vollgeschoss sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen mind. 25° und max. 48° zulässig

2. Für Gebäude mit zwei Vollgeschossen sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen mind. 2° und max. 26° zulässig

Ausnahmen hiervon:

Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten und Dachterrassen dürfen von v. g. Festsetzung mit der Ziffer B. 1.1 abweichen.

1.2 Die Anbringung von Solaranlagen im Dachbereich ist zulässig, sofern sie flächenbündig mit der Dachhaut oder parallel zu ihr im Abstand von maximal 0,30 m angeordnet werden.

1.3 Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen sind in der Gestaltung den Hauptkörpern anzupassen. Abweichend zulässig sind Flachdächer, Metall- und Holzbauweise.

1.4 Für die Dacheindeckungen werden folgende Farben ausgeschlossen:

1. weiß
2. gelb
3. lila
4. orange
5. rosa/pink
6. türkis
7. Neonfarben
8. hellblau/hellgrün
9. Metallicfarben

1.5 Für bauliche Anlagen dürfen keine stark leuchtenden und stark reflektierenden Farben mit Blendungseffekten auf benachbarte Wohnhäuser verwendet werden.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Für die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden und dauerhaft zu erhaltenden Hecken, sind auf den privaten Grundstücken Hecken aus standortgerechten heimischen oder dorftypischen Laubgehölzen in einer Höhe von max. 1,20 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2 Folgende Grundstückseinfriedungen im Vorgartenbereich sind zulässig:

- freiwachsende oder geschnittenen Hecken aus standortgerechten heimischen oder dorftypischen Laubgehölzen in einer Höhe von max. 1,20 m,

- Trockenmauern, Pflanzsteine oder bepflanzte Erdwälle bis zu einer Höhe von max. 0,80 m.
- Zäune aus Metall, Holz und Kunststoff, mit oder ohne Sockel aus Stein, in einer Gesamthöhe von max. 0,80 m.

Hiervon unzulässig sind:

- Metall- und Kunststoffzäune aus Gitter und Drahtgeflechten
- Mattenzäune
- Zäune aus Profil- und Lochblechen
- Leuchtzäune
- Flechtzäune aus Holz

Ausnahmen hiervon sind:

Einfriedigungen aus Matten, Gitter oder Drahtzäunen aus Metall oder Kunststoff, wenn der Zaun innerhalb oder hinter der Hecke liegt
- von der Straße aus gesehen- bis zu einer Höhe von max. 0,80 m.

Aufgestellt:
Aukrug, den 07.08.2013

ak-stadt-art

Dipl. Ing. Anke Karstens
Zum Sportplatz 21
24613 Aukrug