

## GEMEINDE WOHLTORF

### Teil B - Text zum Bebauungsplan Nr. 24 „Eschenbruchsiedlung“

Entwurf zur erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m.

§ 4 Abs. 2 BauGB und zur erneuten öffentlichen Auslegung

gem. § 4a Absatz 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

- Stand 18. Oktober 2018 -

**Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Stand der ersten öffentlichen Auslegung sind rot markiert. Gemäß § 4a (3) BauGB können Stellungnahmen nur zu diesen geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden.**

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

- 1.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 durch Terrassen und Terrassenüberdachungen ist bis zu einer GRZ von 0,2 zulässig.
- 1.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 durch Garagen, Carports, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen ist bis zu einer GRZ von 0,3 zulässig.
- 1.3 Die höchstzulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss beträgt 0,50 m, bezogen auf die an das Baugrundstück angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen in Fassadenmitte. Von der Festsetzung ausgenommen sind Sanierungen und Erweiterungen von Bestandsgebäuden sowie Anbauten an Bestandsgebäude.
- 1.4 Für Gebäude mit einem Vollgeschoss beträgt die höchstzulässige Traufhöhe (TH) 3,50 m, ~~und die höchstzulässige Firsthöhe (FH) 8,50 m, jeweils~~ bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss als unterer Bezugspunkt auf die mittlere natürliche Geländehöhe innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstücks, gemessen in Fassadenmitte. Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches (oberer Bezugspunkt). ~~Für Gebäude mit einem Vollgeschoss beträgt die höchstzulässige Firsthöhe (FH) 8,50 m, bezogen auf die mittlere natürliche Geländehöhe innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstücks, gemessen in Fassadenmitte.~~ Die Firsthöhe bemisst sich am höchsten Punkt des gedeckten Daches (oberer Bezugspunkt). Von der Festsetzung zur höchstzulässigen Firsthöhe sind Sanierungen von Bestandsgebäuden ausgenommen.
- 1.5 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 5,00 m zulässig. Durch die Errichtung von Terrassen dürfen zum Erhalt festgesetzte Bäume nicht beeinträchtigt werden.
- 1.6 Bei Bebauung mit Einzelhäusern hat die Grundstücksgröße pro Einzelhaus mindestens 800 m<sup>2</sup> zu betragen. Doppelhäuser sind nur zulässig, wenn die Größe des Baugrundstücks mindestens 1.000 m<sup>2</sup> beträgt. Wird je Doppelhaushälfte ein Teilgrundstück neu gebildet, muss die Größe der Teilgrundstücke mindestens 500 m<sup>2</sup> betragen.
- 1.7 Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

## **2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 2.1 Je Grundstück sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zwei Geräteschuppen, Gartenhäuser oder vergleichbare Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt nicht mehr als ~~20 m<sup>2</sup>~~ **30 m<sup>2</sup>** zulässig. Innerhalb des Waldabstandsstreifens und innerhalb von privaten Grünflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig. Durch die Errichtung von Nebenanlagen dürfen zum Erhalt festgesetzte Bäume nicht beeinträchtigt werden.
- 2.2 Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Vorgartenbereich zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern die örtlichen Grundstücksverhältnisse dies erfordern.
- 2.3 Je Einzelhausgrundstück ist nur eine Einfahrt mit einer maximalen Breite von 6,00 m zulässig. Bei einer Bebauung mit Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Überfahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m zulässig.

## **3 Immissionsschutz**

- 3.1 In den in der Planzeichnung als Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichneten Bereichen muss bei der Errichtung, dem Umbau oder der Erweiterung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die notwendige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren bzw. die Nachtruhe und Belüftung durch andere Maßnahmen sichergestellt werden können.

## **4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 4.1 Wegeflächen sowie Stellplatzanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z. B. wassergebundene Bauweise, Pflaster mit hohem Fugenanteil) herzustellen.

## **5 Flächen mit Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 5.1 Für die zur Erhaltung festgesetzten Bäume, Gehölze und Hecken sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. ~~Für jeden abgängigen Baum Bis 1,00-m Stammumfang (gemessen in einem Meter Höhe) (= 32-cm Durchmesser) des zu fallenden Baumes~~ ist ein Ersatzbaum von mindestens ~~20/25 cm~~ **46-cm** Stammumfang in der Baumschulqualität Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. ~~Für jeden weiteren Meter Stammumfang des zu fallenden Baumes ist je ein weiterer Ersatzbaum mit gleicher Qualität vorzusehen.~~ Ersatzpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Abgang des Baumes so vorzunehmen, dass Charakter und Umfang der Pflanzungen erhalten bleiben. Für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzenauswahlliste).

Pflanzenauswahlliste:

Spitz-Ahorn (Acer platanoides)

Feld-Ahorn (Acer campestre)

Sand-Birke (Betula pendula)

Baum-Hasel (Corylus colurna)

Hainbuche (Carpinus betulus)

**Rotbuche (Fagus sylvatica)**

**Blutbuche (Fagus sylvatica purpurea)**

**Stiel-Eiche (Quercus robur)**

Gemeine Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*)

Gewöhnliche Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*)

Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Wild-Birne (*Pyrus communis*)

Eberesche (*Sorbus aria 'Majestica'*)

Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)

Winter-Linde (*Tilia cordata*)

- 5.2 Im Bereich der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grünflächen an der Gutenbergstraße sind Zufahrten zur Erschließung der Wohngebäude in einer Breite von maximal ~~3,50 m~~ ~~6,00 m~~ zulässig. Die Wegeflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (wassergebundene Bauweise, Pflaster mit hohem Fuganteil u. ä.) herzustellen.

## II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO vom 22.01.2009 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 369))

### 6. Firstrichtung

- 6.1 Die festgesetzte Firstrichtung ist einzuhalten.

### 7. Dachgestaltung

- 7.1 Für Hauptgebäude sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35 bis ~~55~~ ~~50~~ Grad zulässig. Ausnahmsweise können für Anbauten an Bestandsgebäude gleiche Dachneigungen wie die des Daches des Bestandsgebäudes zugelassen werden. Ausnahmsweise können für rückwärtige Anbauten, deren Grundfläche 30 vom Hundert der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht überschreitet, Flachdächer, flach geneigte Dächer und bepflanzte Dächer zugelassen werden. Für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind auch Flachdächer, flach geneigte Dächer und bepflanzte Dächer zulässig.
- 7.2 Für die Dacheindeckung sind nur Schiefer-, Ton- oder Zementpfannen in roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener bis schwarzer Farbe zulässig. Dacheindeckungen aus glasierten, glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig. Für die Dächer von aneinander anschließenden Doppelhäusern sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden, geringe Farbabstufungen sind zulässig. Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern sind zulässig.
- 7.3 Dachgauben sind auf maximal der Hälfte der Trauflänge einer jeden Gebäudeseite zulässig. Dachgauben sind gestalterisch an das Hauptdach anzupassen.
- ### 8 Fassadengestaltung
- 8.1 Die Außenwände baulicher Anlagen dürfen nicht in grellen, leuchtenden Farben oder Klarfarben gestaltet werden. Für die Außenwände von aneinander anschließenden Doppelhäusern sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden, geringe Farbabstufungen sind zulässig.
- 8.2 Die Außenwände von Hauptgebäuden dürfen nicht mit Holz verkleidet werden. Ausnahmsweise können für rückwärtige Anbauten, deren Grundfläche 30 vom Hundert der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht überschreitet, Holzverkleidungen zugelassen werden.

## **9 Einfriedigungen**

- 9.1 Einfriedigungen sind nur als hölzerne Zäune mit vertikaler Gliederung, Stabmattenzäune in grün oder anthrazit oder als Hecken zulässig. Bei der Neupflanzung von Hecken sind standortheimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzenauswahlliste, textliche Festsetzung 5.1). Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken erlaubt. Toranlagen sind auch mit anderen Materialien zulässig. Blickdichte Zäune oder Toranlagen sind unzulässig. Mauern und Gabionen sind als Einfriedigung unzulässig.
- 9.2 An der Grenze zur öffentlichen Straße dürfen Zäune eine maximale Höhe von 1,20 m aufweisen; Toranlagen ~~und Hecken~~ dürfen eine maximale Höhe von 1,40 m aufweisen. An den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen Zäune eine maximale Höhe von 1,20 m ~~und Hecken eine maximale Höhe von 2,00 m~~ aufweisen.
- 9.3 Zaunelemente sind so anzubringen, dass mindestens 10 cm Bodenfreiheit gewährleistet sind.
- 9.4 In den festgesetzten privaten Grünflächen entlang der Gutenbergstraße sind Einfriedigungen nur in Form von Maschendrahtzäunen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig; Toranlagen dürfen eine maximale Höhe von 1,40 m aufweisen. Toranlagen sind auch mit anderen Materialien zulässig. Blickdichte Zäune und Toranlagen sind unzulässig. Hecken, Mauern und Gabionen sind als Einfriedigung unzulässig. Auf festgesetzten privaten Grünflächen sind Einfriedigungen unzulässig.
- 9.5 An der Grenze zur öffentlichen Straße dürfen Laubhecken eine maximale Höhe von 2,00 m und Nadelhecken eine maximale Höhe von 1,40 m aufweisen. An den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen Laub- und Nadelhecken eine maximale Höhe von 2,00 m aufweisen.

## **10 Stellplätze**

- 10.1 Je Wohneinheit auf einem Baugrundstück sind zwei Stellplätze zu errichten. Sofern auf einem Baugrundstück mehrere Wohneinheiten errichtet werden, so sind für die erste Wohnung mindestens zwei Stellplätze und für die zweite Wohnung zusätzlich mindestens ein weiterer Stellplatz nachzuweisen.

## **11 Ordnungswidrigkeiten**

- 11.1 Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Satz 3 BauGB handelt, wer der festgesetzten Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.
- 11.2 Die Ordnungswidrigkeit kann auf Grundlage des § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 10.000.- EUR geahndet werden.
- 11.3 Ordnungswidrig handelt gemäß § 82 Abs. 1 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Ziffern 6 bis 10 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von bis zu 500.000.- EUR geahndet werden.

### **III. Hinweise**

#### **A Schutz des Mutterbodens**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

#### **B Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Fauna**

Um eine Beeinträchtigung von Brutvogel- und Fledermausarten zu vermeiden, müssen mögliche Rodungsarbeiten von Gehölzen sowie Abrissarbeiten von Gebäuden in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar stattfinden, sofern nicht durch eine vorherige Kontrolle festgestellt wurde, dass keine Quartiere vorhanden bzw. besetzt sind.

#### **C Denkmalschutz**

Sofern während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde die obere Denkmalschutzbehörde, Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, zu benachrichtigen.

#### **D Waldabstand**

Innerhalb des Waldabstandsbereiches nach § 24 LWaldG sind Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht zulässig, auch nicht genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude (z. B. bauliche Anlagen und Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Gartenhäuser, Geräteschuppen usw.).