

Stand: 05. Dezember 2018

Fassung zur erneuten öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Hinweis: Die gegenüber der vorangegangenen Fassung geänderten oder ergänzten Inhalte sind durch Kursivschrift und Durchstreichung gekennzeichnet.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

1.1 In den Teilgebieten 1 und 2 des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind:

- a) gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen
 - der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sowie
 - nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.
- b) gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO von den nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

1.2 In den Teilgebieten 3 und 4 des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO von den nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

1.3 In allen Teilgebieten gilt die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche in den vorgegebenen Baufeldern je Grundstück.

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 60 % überschritten werden. Basis für die Ermittlung der zulässigen Überschreitung ist der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die maximal überbaubare Grundfläche.

1.4 In den Teilgebieten 1 und 2 darf die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche zugunsten von an das Hauptgebäude angebauten, vollverglasten Wintergärten oder an das Gebäude herangebauten unselbständigen Terrassen und deren Überdachungen um maximal 25 m² bei Einzelhäusern und maximal 15 m² je Doppelhaushälfte erhöht werden.

2) Größe der Baugrundstücke

§ 9 (1) 3 BauGB

2.1 In den Teilgebieten 1 und 2 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 550 m² für ein Einzelhausgrundstück oder für ein Doppelhausgrundstück.

3) Beschränkung der Zahl der Wohnungen

§ 9 (1) 6 BauGB

3.1 In den Teilgebieten 1 und 2 mit der Festsetzung -Einzel- und Doppelhaus- sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude und bei Doppelhäusern maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude (d.h. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte) zulässig.

3.2 Im Teilgebiet 3 sind maximal 5 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

3.3 Im Teilgebiet 4 sind maximal 10 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

4) Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 (2) BauGB, § 16 + 18 BauNVO

4.1 In allen Teilgebieten darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude die in der Planzeichnung Teil A für die Baufelder angegebenen Höhen über NHN (Normalhöhennull) nicht überschreiten.

4.2 Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante.

Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes. Abgas- und Lüftungsschornsteine dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

5) Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 (1) 15, § 9 (1) 20, § 9 (1) 25 a + b BauGB

5.1 Alle als zu erhalten und neu anzupflanzend festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

5.2 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Laubbäume als Hochstämme entsprechend der Artenliste zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm gemessen in 1,00 m Höhe. (Hinweis: Artenliste als Anlage der Begründung)

Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ bei einer Mindestgröße für die offene Vegetationsfläche von 2,0 x 2,0 m herzustellen. Die offene Vegetationsfläche ist bei Bedarf gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern.

5.3 Die am nördlichen Rand des Plangebietes festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randstreifen“ ist als Wiesen- / Rasenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb des östlichen Bereiches der festgesetzten Grünfläche entsprechend der Abgrenzung in der Planzeichnung sind jegliche baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Landesbauordnung Schleswig-Holstein wie z.B. Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sowie Lagerflächen und Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig. Das vorhandene Relief und der Boden der Grünfläche sind dauerhaft zu erhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB, § 92 LBO

6) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 84 (1) 1 LBO

6.1 In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig

- a) in rotem bis rotbraunem, gelbem, grauem, weißem oder weiß geschlammtem sowie mit Mischtönen der genannten Farben gestaltetem Verblendmauerwerk,
- b) in einer roten oder in einem hellen Farbton überstrichenen glatten Putzfläche, die einen Remissionswert (Hellbezugswert) von mindestens 70 % aufweisen muss oder
- c) mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern naturbelassen oder farblos lasiert, in roter Farbgebung oder in einem hellen Farbton, der einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss.

Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite bis maximal 40 % der jeweiligen Gesamtfläche auch andere Materialien verwendet werden.

6.2 In allen Teilgebieten sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachsteinen in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit einzudecken oder als Gründach auszubilden.

Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen sind unzulässig.

6.3 In allen Teilgebieten sind als Dachform der Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte

Satteldächer oder Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer mit gegeneinander geneigten Dachflächen zulässig.

Die Dachneigung darf 25° bis 50° betragen.

Bei einer zweigeschossigen Bebauung sowie bei der Ausbildung von Gründächern darf die Dachneigung bis auf 15° abgesenkt werden.

Für Dachaufbauten dürfen auch andere Dachneigungen verwendet werden.

- 6.4 In allen Teilgebieten sind Dachgauben und Dachaufbauten nur in einer Gesamtlänge von insgesamt maximal 50 % der Gebäudelänge und einer Einzellänge von maximal 4,00 m zulässig und müssen untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

Maßgebend für die Bestimmung des Abstandes untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen (Ortgang) ist die äußere Begrenzung der jeweiligen seitlichen Außenwand der Dachgauben oder Dachaufbauten. Als Gebäudelänge gilt die Länge zwischen den äußeren Begrenzungen der aufgehenden Außenwände des Gebäudes.

- 6.5 In allen Teilgebieten müssen Doppelhäuser bzw. Hausgruppen je Doppelhaus bzw. je Hausgruppe eine einheitliche Fassadengestaltung, Dacheindeckung und Dachform aufweisen.

- 6.6 In allen Teilgebieten ist die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) ausschließlich auf geneigten Dachflächen zulässig.

Die Solaranlagen sind als geschlossene, rechteckige Fläche ohne Versatz der einzelnen Elemente zueinander auszubilden. Aussparungen innerhalb der Fläche sind ausschließlich zugunsten von Dachflächenfenstern zulässig. Zu Ortgängen, Firsten und Traufen sowie zu Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

- 6.7 Kleinwindkraftanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

7) Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen

§ 84 (1) 8 LBO

- 7.1 In allen Teilgebieten sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.

HINWEISE

1. Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen gem. § 18 i.V.m. § 21 BNatSchG werden auf einer externen Fläche erbracht (Knickneuanlage).

Die Neuanlage eines Knicks von 86,0 m Länge erfolgt in der Feldflur der Gemeinde Stakendorf, Gemarkung Stakendorf auf dem Flurstück 14 der Flur 9, in ~~Ost-West~~ Nord-Süd-Richtung, westlich anschließend bzw. *begleitend an einen Feldweg an den Scheidebach* innerhalb einer bestehenden Ackerfläche.

Die Pflanzung ist auf einer Verwallung über ~~3,5~~ 2,5 m Breite und 0,6 m Höhe ~~3~~ 2-reihig vorzunehmen und mit einem Wildschutzzaun gegen Verbiss zu sichern. Folgende Gehölzarten sind für die Bepflanzung vorzusehen:

- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus niger*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)

Die Knickneuanlage ist zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

2. *Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.* Es wird daher ausdrücklich auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember

2014) hingewiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies 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 zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unveränderten Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

3. Auf die Beachtung der im Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG mit Hinweisen zum Ausgleich nach § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG (Anlage zur Begründung) beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung wird ausdrücklich hingewiesen. Die beschriebenen Maßnahmen sind zwingend umzusetzen.
4. Innerhalb des Plangebietes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche erforderlichenfalls gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt.

Aufgestellt: Kiel, den 05.12.2018

G U N T R A M B L A N K
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG
BLÜCHERPLATZ 9a, 2 4 1 0 5 KIEL
TEL. 0431/5709190, Fax: 04 31/5709199
E – m a i l: i n f o @ g b - a f s . d e