

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

1.1 In allen festgesetzten Mischgebieten (MI) sind

- a) gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- b) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Im Teilbereich 15 darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

2) Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB

2.2 Für das Teilgebiet 15 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Entsprechend den in der Planzeichnung (Teil A) ausgelegten überbaubaren Flächen darf ohne Wahrung der seitlichen Grenzabstände an die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

3) Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 (2) BauGB, § 16 + 18 BauNVO

3.1 Die zulässigen Gebäude-, und Traufhöhen der Gebäude (Hauptanlagen) sind auf die Höhe des EG-Fertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante des Fußbodens. Das maximale Maß der Höhe des Fußbodens darf in allen Teilgebieten 0,75 m über der Mittelachse der zugeordneten Erschließungsfläche betragen.

Bei Gefälle im Straßenverlauf ist die mittlere Höhe der Erschließungsfläche entlang des jeweiligen Grundstückabschnittes maßgebend.

3.2. Für die Traufhöhe der Gebäude oder Gebäudeteile im Teilgebiet 15 gelten die Regelungen des § 14 der Gestaltungssatzung vom 11. Januar 1994, zuletzt geändert durch die 1. Änderung der Gestaltungssatzung vom 17. Februar 2010.

3.3. Die Gebäudehöhe von Hauptanlagen, die innerhalb der rückwärtigen Grundstücksfläche errichtet oder umgebaut werden, müssen um mindestens 1,00 m die tatsächliche Gebäudehöhe des Vordergebäudes (Hauptanlagen) unterschreiten. Ihre Höhe darf jedoch nicht das Maß von 9,50 m über der Oberkante des EG-Fertigfußbodens reichen.

3.4. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand.

Die festgesetzte Traufhöhe ist auf die Traufen der Hauptdächer nicht aber auf die Traufen von Dachaufbauten anzuwenden.

3.5. Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes.

3.6. Die festgesetzte Gebäudehöhen darf im Teilgebiet 22 durch Bauelemente zur Gewinnung von Sonnenenergie um maximal 0,50 m, durch Abgas- und Lüftungsschornsteine sowie sonstige technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.

4) Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

§ 9 (1) 6 BauGB

4.1. Im Teilgebieten 22 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) 4 + 22 BauGB, § 12 + 23 Abs. 5 BauNVO

- 5.1. Im Teilgebiet 15 gilt für die Stellung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) die Regelungen des § 22 der Gestaltungssatzung vom 11. Januar 1994, zuletzt geändert durch die 1. Änderung der Gestaltungssatzung vom 17. Februar 2010.
- 5.2. Im Teilgebiet 22 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur in einem Abstand von mindestens 6,00 m zu der für ihre Erschließung (Zufahrt) vorgesehenen öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.
- 5.3. Im Teilgebiet 15 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig hinter der Bauflucht der rückwärtigen Gebäudeseite des Vordergebäudes (Hauptanlage). Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Abfallbeseitigung.
- 5.4. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ sind:
- a) gemäß § 12 Abs. 3 BauNVO Garagen, überdachte und offene Stellplätze unzulässig.
 - b) nur nach § 69 LBO genehmigungs- und anzeigefreie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

6) Lärmschutz

§ 9 (1) 24 BauGB

- 8.1 Innerhalb des Teilgebietes 15 sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 in allen Geschossen Schalldämmmaße gemäß des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109 für alle der Alten Dorfstraße zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden vorzusehen.

Die betroffenen Fassaden des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109 sind in Abhängigkeit der Raumnutzung auszuführen (vgl. Tabelle 8, DIN 4109). Für Wohnräume beträgt das erforderlichen Schalldämmmaß mindestens $R'_{w,res} = 40$ dB. Für Büro-, Verkaufs-, und Werkstatträume o.ä. ist dieser Wert um 5 dB zu senken.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe Tabelle 9, DIN 4109).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

Als Fenster für schutzbedürftige Räume dürfen nur solche mit integrierten schallgedämpften Lüftungseinrichtungen verwendet werden oder es ist eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlagen vorzusehen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO

7) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 84 (1) 1 LBO

- 7.1. Im Teilgebiet 15 gilt für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen die Gestaltungssatzung der Gemeinde Probsteierhagen vom 11. Januar 1994, zuletzt geändert durch die 1. Änderung der Gestaltungssatzung vom 17. Februar 2010.
- 7.2. Für das Teilgebiet 22 gelten folgende gestalterische Festsetzungen:

- a) Die Gestaltung der Fassaden ist nur zulässig mit einem roten bis braunen oder weißen Verblendmauerwerk oder mit einem glatten Außenputz und darauf aufgebrachtem Farbanstrich.
- b) Für die giebelseitigen Fassadenflächen dürfen im Bereich der Dachgeschosse auch Holzverkleidungen aus Brettern mit flacher Oberfläche verwendet werden.
Für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen dürfen auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden.
- c) Als Dachform für die Hauptgebäude (Hauptanlagen) sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung darf nur zwischen 25° (20°?) bis 50° betragen.
Für Dachaufbauten dürfen auch andere Dachneigungen verwendet werden.
- d) Die Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farben Rot bis Braun oder Anthrazit einzudecken oder sie sind als bewachsenes Gründach auszuführen. Glänzende Dacheindeckungsmaterialien sind nicht zulässig.
- e) Dachgauben und Dachaufbauten sind 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.
Bei der Ausbildung von Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern als Sonderform der Dachaufbauten (Übergiebelung in der Fassadenebene) oder von Risaliten mit Übergiebelung (z.B. Friesengiebel) dürfen diese eine maximale Breite von 40 % der traufseitigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
Dacheinschnitte sind unzulässig.
- f) Die Dächer von Carports und Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern sind als bewachsenes Gründach auszubilden oder in der Art des Daches des Hauptgebäudes einzudecken.
- g) Die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) ist 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.
- h) Kleinwindkraftanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
- i) In allen Teilgebieten hat die Außenverkleidung der Garagen und Carports die baulich mit dem Hauptgebäude verbunden sind, in Material und Farbe diesem zu entsprechen.
Für Carports ist auch die Verwendung einer Holzverkleidung zulässig.

8) Gestaltung der Plätze für beweglich Abfallbehälter, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und von Einfriedungen

§ 84 (1) 5 LBO

- 8.1 Im Teilgebiet 22 sind Einfriedungen entlang den öffentlichen und privaten Erschließungsflächen sowie den öffentlichen Grünflächen nur zulässig als
- a) Laubholzhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen. Die Verbindung mit einem Holzlatten- oder Maschendrahtzaun ist möglich.
 - b) Holzlatten- oder Maschendrahtzaun.
 - c) bis zu 0,75 m über dem vorhandenen Gelände hohen bepflanztem Wall aus Feldsteinen (Friesenwall).

- 8.1. Im Teilgebiet 22 müssen Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung mit einem Sichtschutz umgeben sein. Die Höhe des Sichtschutzes muss mindestens der Höhe der Müllbehälter über dem Gelände entsprechen. Zulässig sind auch Umpflanzungen.

9) Zahl und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze oder Garagen

§ 84 (1) 8 LBO

- 9.1 Im Teilgebiet 22 sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.
- 9.2 Im Teilgebiet 22 sind die ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Gestaltung ist zulässig:
- a) als Rasenfläche mit Fahrstreifen,
 - b) als Grandfläche,
 - c) mit Rasengitterbauelementen oder
 - d) mit einem Pflaster mit großem Fugenanteil.
- 8.2 Im Teilgebieten 22 dürfen die Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen eine lichte Breite von 4,00 m nicht überschreiten. Je Grundstück ist maximal eine Zufahrt zulässig.

HINWEISE

1. Es wird 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.

2. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Allgemeine Verwaltungsvorschriften, DIN-Vorschriften - in der jeweils geltenden Fassung) können beim Amt Probstei eingesehen werden.

Aufgestellt: Kiel, den 19.08.2019

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 – Mail: info@gb-afs.de