

Teil B: Text

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1-13a BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Es wird ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-19 BauNVO

(1) Grundflächenzahl (GRZ)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird in den Teilgebieten Nr. 1-3 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird in dem Teilgebiet Nr. 4 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

(2) Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf in den Teilgebieten Nr. 1-3 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die festgesetzte Grundfläche bei Mitrechnung der Grundflächen von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO beschriebenen Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (inkl. überdachte Stellplätze; Carports), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) sowie verfahrensfreier Anlagen nach § 63 LBO-SH ausnahmsweise bis zu einer Gesamt-Grundfläche (GRZ) von 0,5 überschritten werden, sofern die Überschreitung nur durch entsprechende Anlagen hervorgerufen wird.

(3) Höhe baulicher Anlagen

- (a) Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe über der Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss (FFEG) wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß der Oberkante (OK) der baulichen Anlagen bestimmt und durch den höchsten Punkt des Daches (einschließlich Gauben und Dachaufbauten) begrenzt.

Die Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FFEG)) darf maximal 0,5 m betragen, gemessen ab der Oberkante (OK) der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche. Als Grundlage ist der Decken- und Höhenplan der Erschließungsplanung zwingend zu beachten.

- (b) Die maximale Gebäudehöhe über der Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss (FFEG) darf ausnahmsweise durch technische oder andere erforderliche Aufbauten (z.B. Antennen, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen o.ä.), die der Gebäudenutzung dienen, bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m überschritten werden.

Vorentwurf

Alle Angaben und Festsetzungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Gemeinde Lutterbek (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 4

Bearbeitung:
02.11.2021

B2K und dn Ingenieure GmbH
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-0 Fax -99
info@b2k-dni.de b2k-dni.de

B2K
dn|ing

Teil B: Text

3. Grundstücksgröße

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Mindestgröße von Grundstücken

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird in den Teilgebieten Nr. 1-3 für Grundstücke eine Mindestgröße von 500 m² festgesetzt.

4. Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

Anzahl der Stellplätze

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mindestens zwei (2) Stellplätze je Wohneinheit auf dem privaten Grundstück herzustellen.

5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke)

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesenen ‚Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind‘ (Sichtdreiecke) sind bauliche Anlagen, Bepflanzungen und andere sichteinschränkende Elemente nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. Die Höhe wird durch die Straßenoberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche bestimmt.

6. Grünordnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 16a, Nr. 20, 25a/b und Abs. 6 BauGB

5.1. *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

(1) Erhalt und Schutz von Knicks

- (a) Die Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Im Rahmen der Erhaltungspflicht sind die Sträucher turnusmäßig, im Abstand von 10-15 Jahren, auf den Stock zu setzen.

Sonstige Eingriffe in den Gehölzbestand sowie die Bepflanzung des Walls mit Zierpflanzen o.ä. sind unzulässig. Abgängige Gehölze sind durch gebietsheimische Gehölze zu ersetzen.

- (b) Zum Schutz der von den Gehölzen durchwurzelter Bereiche sind innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten ‚Knickschutzstreifen‘ (KNS; Öffentliche Grünfläche) folgende Maßnahmen unzulässig:

- Errichtung baulicher Anlagen jedweder Art
- Versiegelung und/oder Befestigung der Oberfläche
- Anlage von Komposthaufen und/oder Mieten
- Abgrabungen und/oder Aufschüttungen

(2) Erhalt von Kleingewässern

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten ‚Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft‘ sind das vorhandene Kleingewässer (Biotop gem. § 30 BNatSchG) sowie die in den Randbereichen vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten.

Vorentwurf

Alle Angaben und Festsetzungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Gemeinde Lutterbek (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 4

Bearbeitung:
02.11.2021

B2K und dn Ingenieure GmbH
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-0 Fax -99
info@b2k-dni.de b2k-dni.de

B2K
dn|ing

Teil B: Text

(3) Vorgärten

Vorgärten sind, mit Ausnahme von Flächen für notwendige Erschließung, Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Nebenanlagen u.ä., zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

Unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und/oder Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind nicht zulässig.

5.2. *Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

(1) Erhalt Gehölzbestand

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen mit für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

(2) Anpflanzen von Gehölzen

Angrenzend an den zu erhaltenden Gehölzbestand ist innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Auswahl standortgerechter, regionaltypischer Gehölze der heimischen Knickvegetation als freiwachsende, mehrreihige Hecke in bunter Mischung zu pflanzen.

(3) Anpflanzen von Straßenbäumen

Im Straßenseitenraum der Planstraßen sind in den gemäß den Eintragungen der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bereichen standortgerechte, kleinkronige Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 16-18 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Für jede Baumpflanzung ist eine mindestens 8 m² große unversiegelte, luft- und wasserdurchlässige Baumscheibe sowie eine Baumgrube mit einem Volumen von mindestens 15 m³ herzustellen. Die Baumscheiben sind zu begrünen.

(4) Herstellung naturnaher Grünflächen

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Grünflächen (öffentlich) GF1 und GF2 mit der Zweckbestimmung ‚Naturnah‘ sind die Bereiche, die nicht von Gehölzpflanzungen o.ä. eingenommen werden als kräuter- und staudenreiche Parkwiese zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Einsaat ist gebietsheimisches Saatgut mit einem Anteil von mindestens 20 % Kräutern zu verwenden.

Zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort sind Fußwege (Wanderwege) innerhalb von öffentlichen Grünflächen mit einer wasserdurchlässigen Decke herzustellen.

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Gebäudegestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO-SH

(4) Gebäudefassaden

- (a) Die Festsetzungen zu Fassadenmaterialien und –farbgebungen sind, unter Berücksichtigung der zulässigen Abweichungen, jeweils für alle Außenfassaden eines Einzelhauses (Hauptgebäude inkl. Vor- und Rücksprünge, Giebelwände und –dreiecke, Gauben etc.) identisch zu wählen.

Vorentwurf

Alle Angaben und Festsetzungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Gemeinde Lutterbek (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 4

Bearbeitung:
02.11.2021

B2K und dn Ingenieure GmbH
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-0 Fax -99
info@b2k-dni.de b2k-dni.de

B2K
dn|ing

Teil B: Text

- (b) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Außenfassaden von Hauptgebäuden nur in Sichtmauerwerk, Putz, Holz und/oder vergleichbar anmutenden Materialien zulässig.

Glänzende, glasierte und/oder metallische Oberflächenmaterialien sind als Fassaden- und/oder Sockelbekleidung ausgeschlossen. Blockhausbauten sind unzulässig.

Auf maximal 1/4 der geschlossenen (fensterlosen) Fassadenfläche können von dem Primärmaterial abweichende Materialien ergänzend verwendet werden, sofern diese den vorgenannten zulässigen Fassadenmaterialien entsprechen.

- (c) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Außenfassaden von Hauptgebäuden nur in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Grau, Weiß sowie naturbelassen (bei Holz) zulässig.

Auf maximal 1/4 der geschlossenen (fensterlosen) Fassadenfläche können von der Primärfarbe abweichende Farbgebungen ergänzend verwendet werden, sofern diese den vorgenannten zulässigen Farbgebungen entsprechen.

- (d) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Außenfassaden von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und/oder Nebenanlagen nur in Sichtmauerwerk, Putz und/oder Holz in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Grau oder Weiß sowie naturbelassen (bei Holz) zulässig.

Glänzende, glasierte und/oder metallische Oberflächenmaterialien sind als Fassaden- und/oder Sockelbekleidung ausgeschlossen.

(5) Dachform und –neigung

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA), Teilgebiet Nr. 1-3, sind für Hauptgebäude nur Geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von mindestens 25° Grad und maximal 45° Grad zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA), Teilgebiet Nr. 4, sind für Hauptgebäude Geneigte Dächer (GD) und/oder Flachdächer zulässig.

(6) Dacheindeckungsmaterialien und –farben

- (a) Die Festsetzungen zu Dacheindeckungsmaterialien und –farben sind jeweils für alle Dachflächen eines Einzelhauses (Hauptgebäude inkl. Gauben etc.) identisch zu wählen.

- (b) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für Dächer von Hauptgebäuden nur Dachziegel, Dachsteine oder vergleichbar anmutende Materialien in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Schwarz oder Anthrazit zulässig.

Glänzende und/oder glasierte (auch glänzend engobierte) Dacheindeckungen sind unzulässig.

(7) Ausnahmen

Ausgenommen von den Festsetzungen zu Dachform und –neigung sowie zu den Dacheindeckungsmaterialien und –farben sind nur untergeordnete Bauteile wie verglaste Dachflächen bspw. von Wintergärten, Terrassen- und/oder Balkonüberdachungen etc.

(8) Solarthermie / Photovoltaikanlagen / Gründächer

Solar- und/oder Photovoltaikanlagen sowie Gründächer sind allgemein zulässig.

Vorentwurf

Alle Angaben und Festsetzungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Gemeinde Lutterbek (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 4

Bearbeitung:
02.11.2021

B2K und dn Ingenieure GmbH
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner
Schleieweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-0 Fax -99
info@b2k-dni.de b2k-dni.de

B2K
dn|ing

Teil B: Text

C. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

1. Altlasten

Etwaige Altlasten sind, obgleich derzeit nicht bekannt, nicht gänzlich auszuschließen. Sollten daher bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die zuständige Stelle für Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Kreises Plön zu informieren.

2. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung gehört die Gemeinde Lutterbek nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren.

Zufallsfunde von Kampfmitteln sind, obgleich unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Etwaige Funde sind unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden und dürfen, aufgrund der von ihnen ausgehenden Gefahr, nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei entsprechend zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

3. Archäologischer Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Es befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessengebiet, also einem Gebiet in dem mit archäologischer Substanz zu rechnen ist (Archäologie-Atlas SH; abgefragt am 12.10.2021).

Gemäß § 15 DSchG gilt: 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 unverändertem 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.

4. Bodenschutz

Im Zuge der Bauausführung sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) zu beachten.

Vorentwurf

Gemeinde Lutterbek (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 4

Alle Angaben und Festsetzungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung:
02.11.2021

B2K und dn Ingenieure GmbH
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-0 Fax -99
info@b2k-dni.de b2k-dni.de

B2K
dn|ing