

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

1.1 In dem WA-Gebiet (Teilgebiet 1) sind:

- a) gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig,
 - nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.
- b) gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO ausschließlich nur nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.

1.2 In den MD-Gebieten (Teilgebiete 2 und 3) sind:

- a) gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO die nach § 5 Abs. 2 Nr. 5, Nr. 7 und Nr. 9 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Tankstellen nicht zulässig sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur als kleine Betriebe zulässig.
- b) gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.3 In dem MD-Gebiet (Teilgebiet 4) sind:

- a) gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO die nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 3 sowie Nr. 5, Nr. 7 und Nr. 9 BauNVO allgemein zulässigen Wohnungen, Wohngebäude und sonstigen Wohngebäude sowie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Tankstellen nicht zulässig.
- b) gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.4 In den Teilgebieten 1 bis 3 gilt die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche in den vorgegebenen Baufeldern je Grundstück.

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

1.5 In den Teilgebieten 1 und 2 darf die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche zugunsten von an das Hauptgebäude angebauten, vollverglasten Wintergärten um maximal 20 m² je Einzelhaus erhöht werden.**2) Größe der Baugrundstücke**

§ 9 (1) 3 BauGB

2.1 In den Teilgebieten 1 und 2 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 500 m² für ein Einzelhausgrundstück.

3) Beschränkung der Zahl der Wohnungen

§ 9 (1) 6 BauGB

- 3.1 In den Teilgebieten 1 bis 3 mit der Festsetzung -Einzelhaus- sind maximal 2 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 NN (Normal Null) nicht überschreiten.

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

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 z.B. Dachaufbauten oder die giebelseitige Traufe von Krüppelwalmdächern anzuwenden.

5) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

- 5.1 In den Teilgebieten 1 und 2 müssen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einen lichten Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie von öffentlichen, für den Fahrzeugverkehr vorgesehenen Verkehrsflächen einhalten.

Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen in Form von Zuwegungen, Zufahrten zu Stellplätzen, Stützmauern und Einfriedungen sowie Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung und Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

- 5.2 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am nordwestlichen Rand des Plangebietes (Obstbaumwiese) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

Hierzu zählt auch die Errichtung von genehmigungsfreien baulichen Anlagen (z.B. Spielgeräte).

6) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 (1) 21 BauGB

- 6.1 Innerhalb der im Teilgebiet 2 sowie der nordöstlich angrenzenden Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger ist eine Überbauung auch mit Nebenanlagen, Carports oder Garagen unzulässig.

Zulässig ist im Teilgebiet 2 eine Befestigung der Fläche in wassergebundener Bauweise oder mit Pflasterungen.

7) Grünordnerische Festsetzungen

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

- 7.1 Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

- 7.2 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten innerhalb des öffentlichen Straßenraumes (Planstraße A) 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 textlichen Festsetzungen)

Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ bei einer Mindestgröße für die offene Vegetationsfläche von 4,0 m² m herzustellen. Die offene Vegetationsfläche ist bei Bedarf gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern.

8) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20 BauGB

- 8.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am nordwestlichen Rand des Plangebietes (Obstbaumwiese) ist in ihrem derzeitigen Zustand zu belassen.

Der vorhandene Obstbaumbestand ist in seiner Struktur mit einem Anteil an sonstigen standortgerechten Laubbäumen zu erhalten. Bei Abgang von Einzelgehölzen ist für ein Nachpflanzen (Mindestqualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm gemessen in 1,00 m Höhe) zu sorgen.

Die Fläche ist 2 x pro Jahr (Frühsommer und Herbst) zu mähen, um eine vollständige Verbuschung zu vermeiden und eine artenreiche Entwicklung der Krautschicht zu ermöglichen.

Das Anpflanzen von nichtheimischen Gehölzen und Zierpflanzen sowie die gärtnerische Nutzung der Fläche sind nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und chemischen Pflanzenschutzmitteln ist ebenfalls nicht zulässig.

Das vorhandene Kleingewässer ist zu erhalten. Maßnahmen, welche die ökologische Qualität des Gewässers beeinträchtigen können, sind nicht zugelassen (Düngung, Errichtung von Stegen).

In der Fläche sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zwei Kleingewässer mit einer durchschnittlichen Wasserflächengröße von 200 m² und einer Mindestgröße von 100 m² anzulegen wobei ein geringfügiges Abweichen der Kleingewässer von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zulässig ist.

Die Kleingewässer sind so zu formen, dass das Ufer flach auslaufend ist und eine Wassertiefe von mind. 1,0 m erreicht wird. Ein Besatz von Fischen ist nicht zugelassen.

Die Fläche ist entlang der nordwestlichen Seite zur Ackerfläche durch einen 0,50 m bis max. 1,00 m hohen Erdwall und zu der landwirtschaftlichen Hofstelle nach Südosten durch einen Zaun zu schützen.

Das über die Fläche verlaufende Leitungsrecht kann als geschlossene Leitung oder als offener Graben ausgeführt werden, wenn es die Höhenverhältnisse zulassen.

9) Lärmschutz

§ 9 (1) 24 BauGB

- 9.1 Im Teilgebiet 3 sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Ausnahmen von der Festsetzung sind zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB, § 92 LBO

10) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 92 (1) 1 LBO

- 10.1 In den Teilgebieten 1 bis 3 ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig
- a) in rotem bis rotbraunem, gelbem, grauem, sowie mit Mischönen der genannten Farben gestaltetem Verblendmauerwerk,
 - b) in einer in einem hellen Farbton überstrichenen glatten Putzfläche, die einen Remissionswert (Hellbezugswert) von mindestens 70 % aufweisen muss.

- c) in naturbelassenem oder farblos lasiertem Holz. Zulässig ist auch ein Anstrich des Holzes in einem hellen Farbton, der einen Remissionswert (Hellbezugswert) von mindestens 70 % aufweisen muss.

Für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen dürfen auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden.

- 10.2 In den Teilgebieten 1 bis 3 sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachsteinen in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun, Anthrazit oder Schwarz einzudecken.

Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen sind unzulässig.

- 10.3 In den Teilgebieten 1 bis 3 sind als Dachform der Hauptgebäude nur Satteldächer oder Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer mit gegeneinander geneigten Dachflächen zulässig.

- 10.4 In den Teilgebieten 1 bis 3 darf die Dachneigung 25° bis 50° betragen. Im Teilgebiet 4 darf die Dachneigung bei einer zweigeschossigen Bebauung bis auf 15° abgesenkt werden.

Für Dachaufbauten dürfen auch andere Dachneigungen verwendet werden.

- 10.5 In den Teilgebieten 1 bis 3 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.

- 10.6 Kleinwindkraftanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

11) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedigungen

§ 92 (1) 3 LBO

- 11.1 In den Teilgebieten 1 bis 3 sind die ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) entweder als Rasenflächen mit Fahrstreifen, durchlässiger Grandfläche oder Gittersteinen bzw. Pflastersteine mit großem Fugenanteil herzustellen.

- 11.2 In den Teilgebieten 1 und 2 dürfen Einfriedungen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

- 11.3 Im gesamten Plangebiet sind Standorte für Müllbehälter nur in baulicher Verbindung mit den Gebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Einfriedigungen vorzunehmen oder mit einem Sichtschutz zu umgeben. Zulässig ist auch die Umpflanzung mit einer Laubholzhecke. Die Höhe der Einfassungen bzw. Umpflanzungen muss mindestens der Höhe der Müllbehälter über dem Gelände entsprechen.

12) Hinweise

- 12.1 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.

ANLAGE 1

Artenliste für Bäume im öffentlichen Straßenraum (Textziffer 7.2)

Baumarten:

Hopfenbuche

Ostrya carpinifolia

Schwedische Mehlbeere

Sorbus intermedia 'Brouwers'

Blumenesche

Fraxinus ornus 'Rotterdam'

Aufgestellt: Kiel, den 01.07.2015

J Ä N I C K E + 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@jaenickeundblank.de