

TEIL B – TEXT

ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE KROKAU

Stand: 14. November 2017

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

- 1.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht zulässig (Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
- 1.2 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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.
- 1.3 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche zugunsten von an das Hauptgebäude angebauten, vollverglasten Wintergärten oder an das Gebäude herangebauten unselbständigen Terrassen 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 dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 650 m² für ein Einzelhaus- und 750 m² für ein Doppelhausgrundstück.

3) Beschränkung der Zahl der Wohnungen

§ 9 (1) 6 BauGB

- 3.1 Im Teilgebiet 1 mit der Festsetzung -Einzelhaus- sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- 3.2 Im Teilgebiet 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.

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 Trauf- und 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) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

- 5.1 Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carpports) und Nebenanlagen ist im Kronen- und Wurzelbereich von zu erhaltenden Bäumen nicht zulässig.

6) Grünordnerische Festsetzungen

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

- 6.1 Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einer dieser Bäume sind mindestens zwei Solitärhochstämme innerhalb des Plangeltungsbereichs neu anzupflanzen.

Bei Baumaßnahmen sind die Bäume wirksam durch die in der DIN 18920 sowie in den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu schützen.

- 6.2 Die als Fläche zum Erhalt von Anpflanzungen festgesetzte Fläche im Südosten des Plangeltungsbereiches ist in ihrem Charakter als Hausgarten mit Großbäumen und Strauchgruppen zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Die Errichtung von baulichen Anlagen, auch gemäß LBO genehmigungsfreie, und Flächenversiegelungen sind nicht zulässig.

- 6.3 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am südlichen Rand des Plangeltungsbereiches ist eine zweireihige, freiwachsende Hecke aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind regionaltypische Gehölzarten der umgebenden Knickvegetation mit der Mindestqualität verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60-100 zu verwenden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB, § 92 LBO

7) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 92 (1) 1 LBO

- 7.1 Im gesamten Plangebiet ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig
- in rotem bis rotbraunem, gelbem, grauem, weißem oder weiß geschlammtem sowie mit Mischtönen der genannten Farben gestaltetem Verblendmauerwerk,
 - in einer ziegelroten oder in einem hellen Farbton überstrichenen glatten Putzfläche, die einen Remissionswert (Hellbezugswert) von mindestens 70 % aufweisen muss oder
 - mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern naturbelassen oder farblos lasiert, in ziegelroter 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.

- 7.2 Im gesamten Plangebiet sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachsteinen in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun, Grün, Anthrazit oder Schwarz einzudecken.

Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen sind unzulässig.

Zulässig ist auch die Ausbildung als Gründach oder eine Eindeckung mit Reet.

- 7.3 Im gesamten Plangebiet sind als Dachform der Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Satteldächer oder Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

- 7.4 Im gesamten Plangebiet darf die Dachneigung 25° bis 50° betragen.

Für Dachaufbauten dürfen auch andere Dachneigungen verwendet werden.

- 7.5 Im gesamten Plangebiet 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.

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.

7.6 Doppelhäuser müssen je Doppelhaus eine einheitliche Dacheindeckung, Dachform und Fassadengestaltung aufweisen.

7.7 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.

7.8 Kleinwindkraftanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

8) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedigungen

§ 92 (1) 3 LBO

8.1 Im gesamten Plangebiet sind die privaten Verkehrsflächen sowie 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 gesamten Plangebiet sind Einfriedigungen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen als maximal 1,50 m hohe heimische Laubholzhecken der Arten Weißbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Feldahorn (*Acer campestre*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Berberitze (*Berberis spec.*) oder als mit den genannten Arten bepflanzte Natursteinwälle mit einer maximalen Höhe einschließlich Bewuchs von 1,80 m Höhe zulässig.

Grundstücksseitig dürfen Draht- oder Metallgitterzäune bis maximal 1,20 m Höhe vorgesetzt werden.

8.3 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.

9) Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen

§ 84 (1) 8 LBO

9.1 Im gesamten Plangebiet sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.

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. Innerhalb des Plangebietes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche 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.
3. Auf die Beachtung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anlagen zur Begründung) beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zu Bauzeitenregelungen wird ausdrücklich hingewiesen. Die beschriebenen Vorgaben sind -soweit erforderlich werdend- zwingend umzusetzen.
4. 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 14.11.2017



GUNTRAM BLANK

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG
BLÜCHERPLATZ 9 A, 24 105 K I E L
TEL:0431 / 570 91 90, FAX: 570 91 99
E-Mail-Adresse: info@gb-afs.de