

# TEIL B – TEXT

## ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 13

### DER GEMEINDE PROBSTEIERHAGEN

---

Stand: 07. März 2019

#### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

##### 1) Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

1.1 In den Teilgebieten 1 bis 3 des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 sowie Nr. 2 bis 5 BauNVO nicht zulässig (Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO sind Ferienwohnungen oder Räume für die Fremdenbeherbergung nicht zulässig.

1.2 In den Teilgebieten 4 bis 14 des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO nicht zulässig (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO sind Ferienwohnungen oder Räume für die Fremdenbeherbergung nur als einer Dauerwohnnutzung als Hauptnutzung in der Fläche deutlich untergeordnete Nutzung ausnahmsweise zulässig.

1.3 In den Teilgebieten 4 bis 14 des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (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 jeweils festgesetzte Wert für die maximal überbaubare Grundfläche.

1.4 In den Teilgebieten 4 bis 14 des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche zugunsten von an das Hauptgebäude angebauten, vollverglasten Wintergärten oder an das Gebäude herangebauten unselbständigen Terrassen um maximal 30 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern und maximal 15 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte erhöht werden.

1.5 In den Teilgebieten 4 bis 14 des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche für Einzelhäuser auf maximal 175 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften auf maximal 115 m<sup>2</sup> erhöht werden, wenn das jeweilige Gebäude ausschließlich im Erdgeschoss zu Wohnzwecken oder für sonstige zulässige Zwecke genutzt wird oder mit einem bewachsenen Gründach eingedeckt wird.

##### 2) Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) 2 BauGB

2.1 Für die Teilgebiete 1 bis 3 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) ausgelegten überbaubaren Flächen (Baufenster) dürfen Gebäude in offener Bauweise nur mit einer maximalen Gebäudelänge von 32,0 m errichtet werden.

2.2 In den Teilgebieten 12 bis 14 sind die Dächer der Hauptgebäude parallel zu der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtung zu errichten.

Traufseitige Anbauten und Querbauten an das Hauptgebäude dürfen eine maximale Breite von 40 % der traufseitigen Gebäudelänge des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Der First des Anbaus oder Querbaus (Nebenfirst) muss mindestens 0,50 m (gemessen in der Senkrechten) unterhalb der Höhe des Firstes des Hauptgebäudes (Hauptfirst) liegen.

### 3) Größe der Baugrundstücke

§ 9 (1) 3 BauGB

- 3.1 In den Teilgebieten 4 bis 6 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 500 m<sup>2</sup> für ein Einzelhausgrundstück und 600 m<sup>2</sup> für ein Doppelhausgrundstück.
- 3.2 In Teilgebieten 4 bis 14 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 500 m<sup>2</sup> für ein Einzelhausgrundstück.

### 4) Beschränkung der Zahl der Wohnungen

§ 9 (1) 6 BauGB

- 4.1 In allen Teilgebieten mit der Festsetzung -Einzelhaus- sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- 4.2 In allen Teilgebieten 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.

### 5) Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 (2) BauGB, § 16 + 18 BauNVO

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

- 5.2 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 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.

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

### 6) Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 (1) 17 BauGB

- 6.1 Innerhalb der privaten Grundstücksflächen des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind Geländemodellierungen, Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der festgesetzten Baufelder nur bis zu einer maximalen Höhe bzw. Tiefe von 0,50 m zulässig.

### 7) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

- 7.1 In allen Teilgebieten 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 Zuwegungen, Zufahrten zu Stellplätzen und Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

Zugunsten der Errichtung von Carports können Ausnahmen zugelassen werden ausschließlich bei Eckgrundstücken (auf mindestens zwei Seiten an Verkehrsflächen angrenzende Grundstücke), wenn der Mindestabstand von 5,00 m zumindest zu der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird, von der aus der Carport erschlossen wird.

- 7.2 In den Teilgebieten 11 bis 14 dürfen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze die festgesetzte rückwärtige, der erschließungsseitigen Baugrenze gegenüberliegende Baugrenze der festgesetzten Baufelder bzw. deren Verlängerung zu

den seitlichen Grundstücksgrenzen nicht überschreiten.

- 7.3 In den Teilgebieten 11 bis 14 dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von freistehenden Geräteschuppen oder Gartenhütten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufeld) eine maximal überbaubare Grundfläche von 10,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Je Grundstück ist maximal eine derartige Anlage zulässig.

**8) Grünordnerische Festsetzungen (noch durch Frau Dr. Schumann weiterzuentwickeln)**

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

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

- 8.2 *An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen sind standortgerechte Laubbäume der Artenliste ... zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm gemessen in 1,00 m Höhe. (Hinweis: Artenliste im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)*

*Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist eine Mindestgröße für die offene Vegetationsfläche (Baumscheibe) von 6,0 m<sup>2</sup> herzustellen. Die offene Vegetationsfläche ist bei Bedarf gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern und extensiv zu pflegen, so dass sich eine Gras- und Krautflur entwickeln kann.*

*Die Anpflanzungen können mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten sowie die Aufteilung und die Standorte der öffentlichen Parkplätze erfolgen und entsprechend verschoben werden. Die festgesetzte Anzahl der Bäume je Straßenabschnitt muss jedoch erhalten bleiben.*

- 8.3 *Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung P1 ist ...*

- 8.4 *Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung P2 ist ...*

- 8.5 *Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung P3 ist ...*

- 8.6 *Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung P4 ist ...*

- 8.7 *Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung P5 ist ...*

- 8.8 *Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung P6 ist ...*

- 8.9 *Die am westlichen Rand des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als ... zu entwickeln.*

- 8.10 *Wege innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind wassergebunden herzustellen.*

- 8.11 *Das festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken ist in seiner Uferböschung weitmöglich naturnah und anteilig mit einer abgeflachten Uferböschung auszuformen. Zulauf- und Auslaufbereiche sind in geeigneter Form vor einer Wirkung als Fallen für Amphibien und Kleintiere zu sichern.*

**9) Von der Bebauung freizuhalten Flächen**

§ 9 (1) 10 BauGB

- 9.1 Innerhalb der Flächen der Sichtdreiecke sind bauliche Nutzungen jeglicher Art unzulässig sowie Anpflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden Fahrbahn zulässig.

**10) Lärmschutz**

§ 9 (1) 24 BauGB

- 10.1 Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches mit der Bezeichnung LPB III (Lärmpegelbereich) sind zur Einhaltung der Innenraumpegel für alle Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen die Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109-1 auszubilden. Das gesamte Bau-Schalldämmmaß R'<sub>w</sub>,ges für die Summe

aller Außenbauteile von Wohn- und Übernachtungsräumen ist mit mindestens 35 dB vorzusehen; für Büroräume darf das gesamte Bau-Schalldämmmaß  $R'_{w,ges}$  um 5 dB gesenkt werden. An den jeweils der nächst anliegenden Straße abgewandten Gebäudeseiten darf das gesamte Bau - Schalldämmmaß  $R'_{w,ges} = 30$  dB betragen.

Ein Bau-Schalldämmmaß der Summe aller Außenbauteile von  $R'_{w,ges} = 30$  dB darf in keinem Fall unterschritten werden.

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 DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

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

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

## **11) Nachrichtliche Übernahmen**

§ 9 (6) BauGB

11.1 Entlang der anbaufreien Strecke der K 31 (Wulfsdorfer Weg) gilt:

- a) die 15,0 m tiefe Bauverbotszone gemäß § 29 StrWG (Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der K 31 und
- b) die 30,0 m tiefe Baubeschränkungszone gemäß § 30 StrWG (Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der K 31.

11.2 An das Plangebiet grenzt Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) an. Am nordwestlichen und westlichen Rand des Plangebietes befinden sich Teile der festgesetzten Grünflächen sowie der Anlagen für die Regenwasserrückhaltung innerhalb des Waldabstandes (Waldschutzstreifen). Bei der Planung und Errichtung von baulichen Anlagen in diesem Bereich sind die Bestimmungen des § 24 (1) LWaldG zu beachten.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

§ 9 (4) BauGB, § 92 LBO

## **12) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

§ 92 (1) 1 LBO

12.1 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 ziegelroten 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 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.

12.2 In den Teilgebieten 11 bis 14 sind die Verwendung von leuchtenden oder grellen Farben sowie reflektierenden Materialien für die Fassadengestaltung unzulässig. Dies gilt auch für die senkrechten Bauteile von Dachaufbauten.

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

In den Teilgebieten 1 bis 3 sind auch nicht reflektierende Metalleindeckungen zulässig.

Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen sind unzulässig.

- 12.4 In den Teilgebieten 4 bis 11 sind als Dachform der Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Satteldächer oder Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer mit gegeneinander geneigten Dachflächen zulässig.
- 12.5 In den Teilgebieten 12 bis 14 sind als Dachform der Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Satteldächer zulässig.
- 12.6 In den Teilgebieten 4 bis 11 darf die Dachneigung 25° bis 50° betragen.  
Bei einer zweigeschossigen Bebauung sowie bei der Ausbildung von Gründächern darf die Dachneigung bis auf 15° abgesenkt werden.
- 12.7 In den Teilgebieten 12 bis 14 darf die Dachneigung 35° bis 50° betragen.
- 12.8 Für Dachaufbauten dürfen auch andere Dachneigungen verwendet werden.
- 12.9 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.  
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.
- 12.10 Die Dächer von nicht in den Hauptbaukörper integrierten Garagen sowie von Carports und Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern sind als bewachsenes Gründach auszubilden.
- 12.11 Doppelhäuser müssen je Doppelhaus eine einheitliche Dacheindeckung, Dachform und Fassadengestaltung aufweisen.
- 12.12 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.
- 12.13 Kleinwindkraftanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

**13) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedigungen**  
§ 92 (1) 3 LBO

- 13.1 Im gesamten Plangebiet sind die privaten Verkehrsflächen sowie die ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Gestaltung ist zulässig:
- als Rasenfläche mit Fahrstreifen,
  - als Grandfläche,
  - mit Rasengitterbauelementen oder
  - mit einem Pflaster mit großem Fugenteil.
- 13.2 In den Teilgebieten 4 bis 14 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.

13.3 In allen Teilgebieten sind Einfriedungen 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.

13.4 Im gesamten Plangebiet sind Standorte für Müllbehälter nur in baulicher Verbindung mit den Gebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Einfriedungen 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.

#### 14) Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen

§ 84 (1) 8 LBO-neu (Referentenentwurf, Stand: Februar 2015)

14.1 In den Teilgebieten 4 bis 14 sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.

#### HINWEISE

1. 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 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.

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.

Aufgestellt: Kiel, den 07.03.2019

**GUNTRAM BLANK**  
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG  
BLÜCHERPLATZ 9a, 24105 KIEL  
TEL. 0431/5709190, Fax: 0431/5709199  
E-Mail: info@gb-afs.de