

Bebauungsplan Nr. 17 "Wohnbebauung am Redder" der Gemeinde Wisch, Kreis Plön

Für das Gebiet nördlich der Straße "Redder" zwischen den Häusern 8b und 12.

BEARBEITUNG: 29.09.2020, 26.02.2021

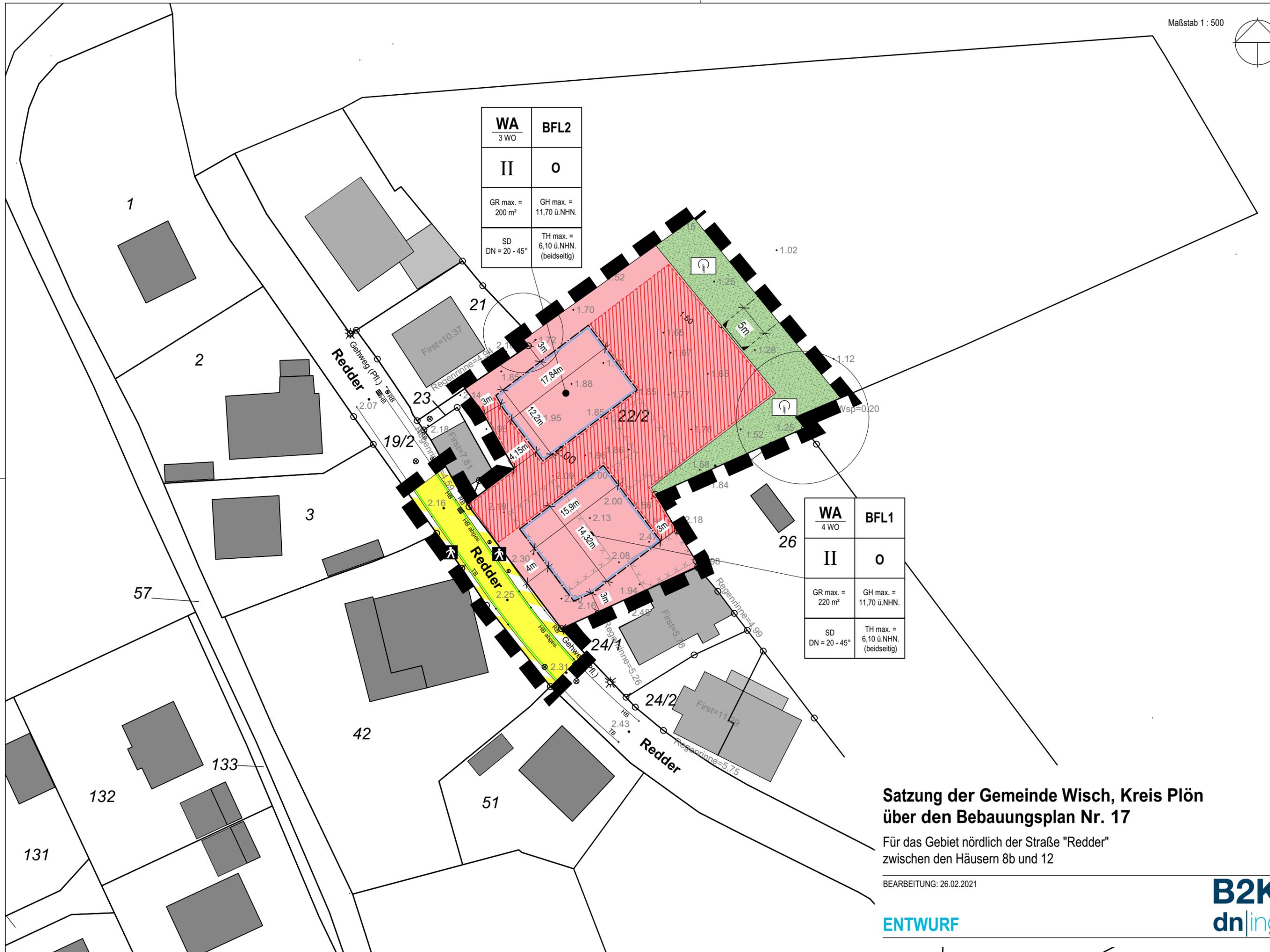
ENTWURF

B2K
dn|ing

GEÄNDERT :

ART DES VERFAHRENS : REGEL-VERFAHREN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (§ 12 BauGB) EINFACHER BEBAUUNGSPLAN (§ 30 (3) BauGB) VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB) BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (B-PLÄNE DER INNENENTWICKLUNG § 13a BauGB)

STAND DES VERFAHRENS: § 3(1) BauGB § 4(1) BauGB § 4a(2) BauGB § 4(2) BauGB § 3(2) BauGB § 4a(3) BauGB § 1(7) BauGB § 10 BauGB



WA	BFL2
3 WO	
II	O
GR max. = 200 m ²	GH max. = 11,70 ü.NHN.
SD DN = 20 - 45°	TH max. = 6,10 ü.NHN. (beidseitig)

WA	BFL1
4 WO	
II	O
GR max. = 220 m ²	GH max. = 11,70 ü.NHN.
SD DN = 20 - 45°	TH max. = 6,10 ü.NHN. (beidseitig)

**Satzung der Gemeinde Wisch, Kreis Plön
über den Bebauungsplan Nr. 17**

Für das Gebiet nördlich der Straße "Redder"
zwischen den Häusern 8b und 12

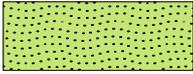
BEARBEITUNG: 26.02.2021

ENTWURF

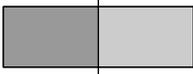
Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17	§ 9 Abs. 7 BauGB
Art der baulichen Nutzung		
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO
BFL 1	Nummerierung der Bauflächen, z.B. Baufläche (BFL 1)	
4 WO	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. 4	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Maß der baulichen Nutzung		
GR max. = 220 m ²	maximale Grundfläche, z.B. 220 m ²	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß		
GH max. = 11,70 m ü.NHN	Maximal zulässige Gebäudehöhe über NHN. (Normalhöhennull), z.B. 11,70 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
TH max. = 6,10 m ü.NHN	Maximal zulässige Traufhöhe (beidseitig) über NHN. (Normalhöhennull), z.B. 6,10 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen		
O	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO
Gebäudegestaltung		
SD	Zulässig: Satteldach (SD)	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO
DN = 20° - 45°	Zulässige Dachneigung für die Hauptdachneigung, z.B. 20° - 45°	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO
Verkehrsflächen		
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	Einfahrtbereich, Zweckbestimmung: Feldzufahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Grünflächen		
	Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung: Hausgarten	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, vorhanden	22/2	Flurstücksbezeichnung
	Bebauung, vorhanden		Bebauung, künftig fortfallend
	Geländehöhenpunkt vorhanden mit Höhenangabe über Normalhöhennull		Baum vorhanden

Teil B Text

1. Art der baulichen Nutzung

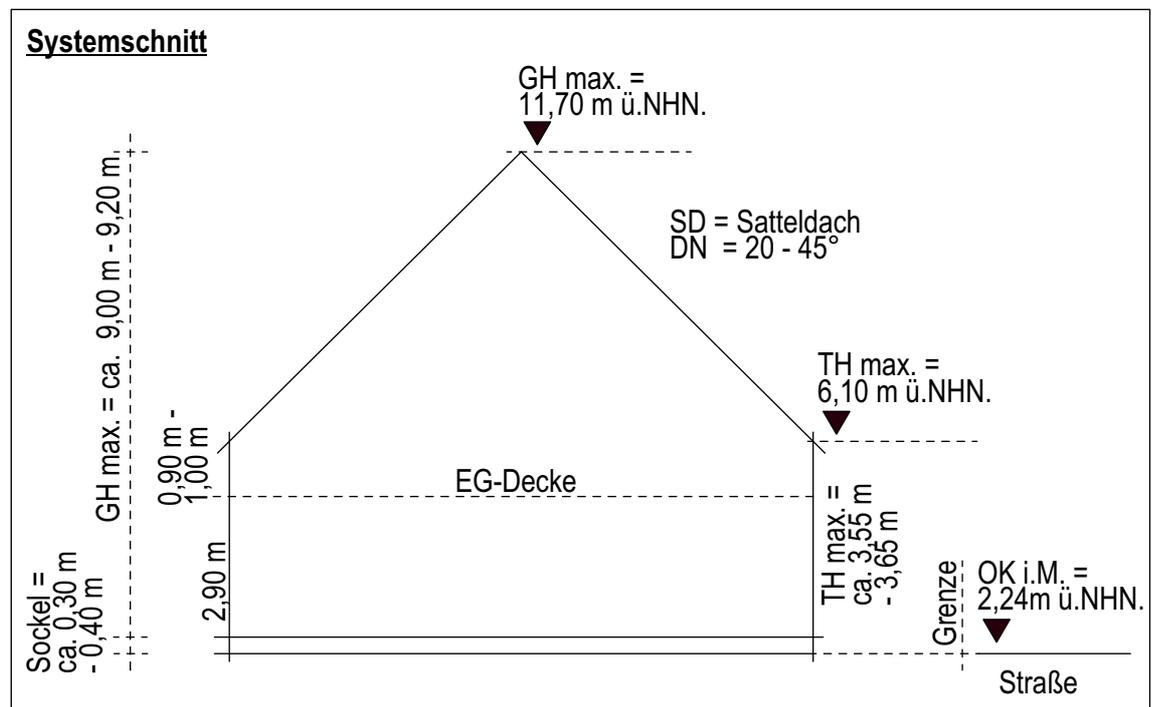
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 sowie § 4 BauNVO)

- 1.1. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.3. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie Ferienwohnungen im Sinne des § 13 a Satz 1 BauNVO nicht Teil des Bebauungsplanes.
- 1.4. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.1. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) von 11,70 m durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt und durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Die maximalen Gebäudehöhen (GH max.) dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen um bis zu 1,00 m überschritten werden.
- 2.2. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine maximale Traufhöhe (TH max.) von 6,10 m beidseitig (beide Traufseiten) über Normalhöhennull (NHN.) zulässig. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Dach und Wand (Außenhaut).



3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nrn.3 und 6 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in der Baufläche 1 (BFL1) maximal vier (4) Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Es sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) in der Baufläche 2 (BFL2) maximal drei (3) Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Teil B Text

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S.-H.)

4.1. Fassaden:

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für alle Fassaden nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben rot, rotbraun, gelb, weiß, grau, anthrazit und schwarz zulässig. Bei Holzfassaden ist zudem die naturbelassene Oberfläche zulässig. An den Garagen, Carports (überdachten Stellplätzen) und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

4.2. Dacheindeckungen:

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind als Dacheindeckungen für die Hauptgebäude nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farben grau, anthrazit und schwarz sowie Gründächer (lebende Pflanzen) zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachmaterialien und Farben zulässig.

4.3. Dachneigungen:

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dachneigungen von 20° bis 45° für die Hauptdächer zulässig.

Für untergeordnete Bauteile, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

4.4. Solar- und Photovoltaikanlagen:

Es sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.

4.5. Oberirdische Lagerbehälter:

Das Aufstellen von Oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

5. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO i.V.m. § 84 LBO S.-H.; sowie § 19 Abs. 4 BauNVO)

5.1. Pro Wohnung sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens zwei (2) Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports) oder Garagen auf den privaten Grundstücken herzustellen.

5.2. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

5.3. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GR max.) durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und deren Zufahrten um insgesamt bis zu 650 m² im gesamten Plangebiet ist zulässig.

6. Grünordnung

(§ 9 BauGB i.V. § 8 BNatSchG und § 1 BauGB)

6.1. Private Grünfläche „Hausgarten“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich eine 5,00 m breite Feldzufahrt von baulichen Anlagen jeglicher Art sowie von Gehölzpflanzungen freizuhalten.

6.2. Baumpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind drei Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist folgende Pflanzqualität zu wählen: Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), 10-12 cm Stammumfang.

Teil B Text

7. Hinweise

Hinweis zu den Altlasten

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand liegen keine Hinweise für Altablagerungen, mögliche Altstandorte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens angetroffen werden, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

Hinweis zum Denkmalschutz

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischen Denkmalen zu rechnen. Wer Kulturdenkmale entdeckt, z.B. bei Erdarbeiten, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde, d.h. dem Archäologischen Landesamt in Schleswig, mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht für den Eigentümer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung des Funds geführt haben. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der oberen Denkmalschutzbehörde in einem unveränderten Zustand zu erhalten (siehe § 15 Denkmalschutzgesetz).

Hinweis zu Kampfmitteln

Zufallsfunde von Munition sind nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von der Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

Hinweise zum Hochwasserschutz

Der Bebauungsplan Nr. 17 liegt zum Teil in einem Hochwasserrisikogebiet mit dem Referenzwasserstand HW200 von 2,45 m NHN. Der Referenzwasserstand HW200 entspricht einem Wasserstand mit einer jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit von 0,005, was gleichzusetzen ist mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren (200-jähriges Hochwasser). Das Planungsgebiet wird durch den vorhandenen Landesschutzdeich Probstei vor Ostseehochwasserereignissen geschützt. Eine potentielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostseehochwasser für das Planungsgebiet kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sie besteht jedoch nur, sofern es bei einem extremen Ostseehochwasser zum Bruch des Landesschutzdeiches kommt.