SATZUNG DER GEMEINDE BARSBEK, KREIS PLÖN, ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 FÜR DAS GEBIET "NÖRDLICH DER STRASSE MÜHLENKAMP HAUSNUMMERN 30 UND 32"

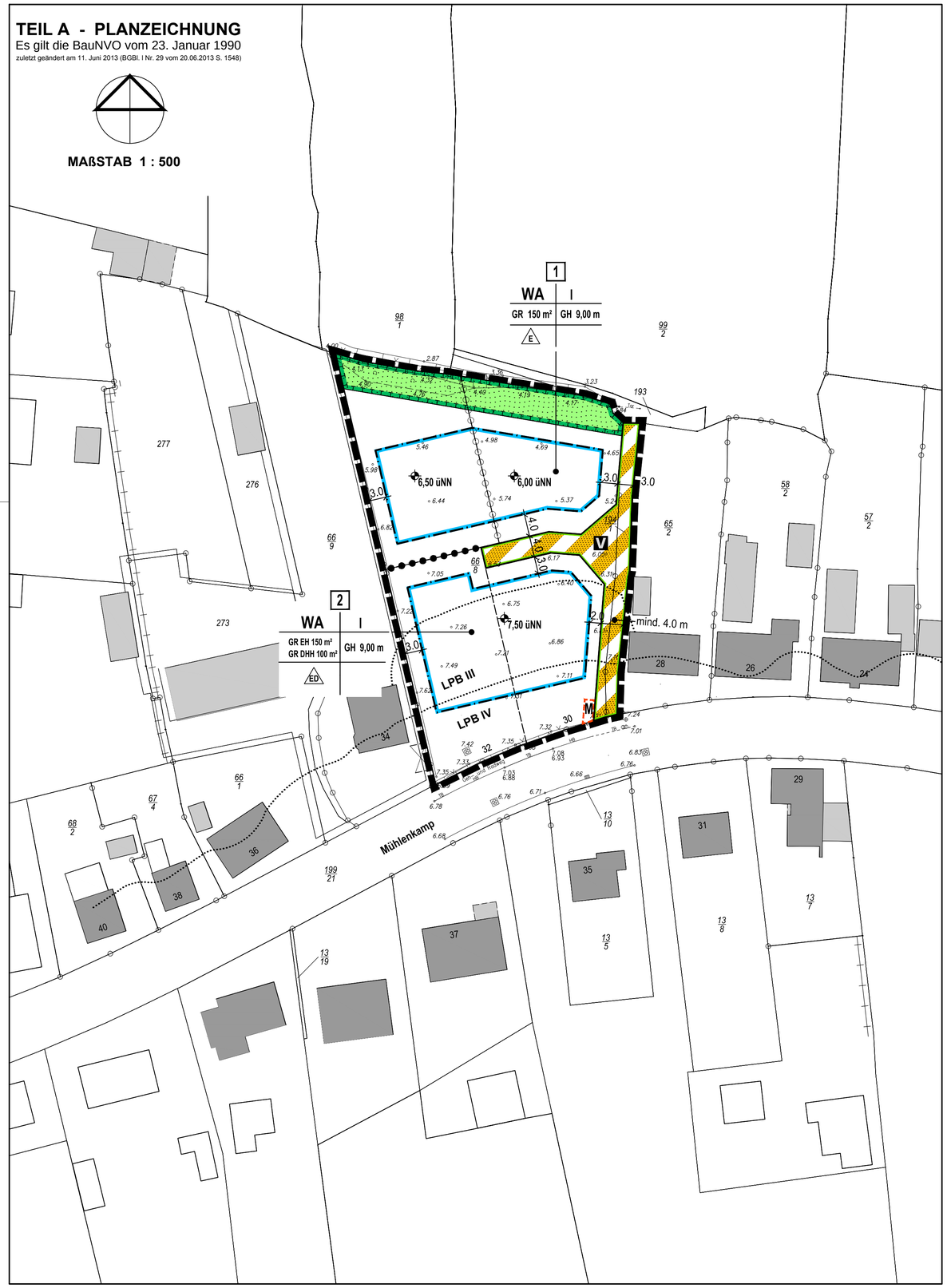
Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) für Schleswig - Holstein , jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Barsbek vom . . . . . folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet "nördlich der Strasse Mühlenkamp Hausnummer 30 und 32" , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990

zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)

MAßSTAB 1 : 500



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	**§ 9 BauGB, BauNVO**
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN, z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES GEBIETES	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER HÖHENFESTSETZUNGEN	§ 16 Abs.5 BauNVO
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BauNVO
GR 150 m²	MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER BAULICHEN ANLAGEN	§ 16+17 BauNVO
GR EH 150 m²	MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER EINZELHÄUSER	§ 16+17 BauNVO
GR DHH 100 m²	MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER DOPPELHAUSHÄLFTEN	§ 16+17 BauNVO
6,50 üNN	MAXIMALE HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS IN METERN ÜBER NN IM BAUFENSTER (ÜBERBAUBARE FLÄCHE)	§ 16+18 BauNVO
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	§ 16+20 BauNVO
GH 9,00 m	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS	§ 16+18 BauNVO
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
M	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR ABFALLBEHÄLTER	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

II. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)

	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE
66/8	FLURSTÜCKSNUMMER
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
1	BEZEICHNUNG DER TEILGEBIETE
LPB III / LPB IV	LÄRMPEGELBEREICH

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

1.1. Im Plangebiet gilt die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche in den vorgegebenen Baufeldern je Grundstück.

1.2. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden. Basis für die Ermittlung der zulässigen Überschreitung ist der in der Planzeichnung jeweils festgesetzte Wert für die maximal überbaubare Grundfläche.

2) Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 (1) 1 und (3) BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

2.1. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude darf die in der Planzeichnung Teil A für die Baufelder angegebenen Höhen über NN (Normal Null) nicht überschreiten.

2.2. Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante.

3) Größe der Baugrundstücke

§ 9 (1) 3 BauGB

3.1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Teilgebiet 1 beträgt 650 m² für ein Einzelhausgrundstück. Im Teilgebiet 2 beträgt sie 550 m² für ein Einzel- oder Doppelhausgrundstück.

3.2. Die zum Grundstück gehörenden privaten Grünflächen dürfen auf die Grundstücksgröße angegerechnet werden.

4) Beschränkung der Zahl der Wohnungen

§ 9 (1) 6 BauGB

4.1. In allen Teilgebieten mit der Festsetzung -Einzelhaus- sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

4.2. In allen Teilgebieten mit der Festsetzung -Doppelhaus- ist maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig. Ab einer Grundstücksgröße von 800 m² sind zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.

5) Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 (1) 20, 25 BauGB

Die vorgenommenen Festsetzungen zur Grünordnung werden gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dem Eingriff innerhalb des Plangebietes zugeordnet.

5.1. Maßnahmenfläche

Für die gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gilt:

Flächendeckend gestufte Anpflanzung von standortgerechten, regionaltypischen Gehölzen wie: Feldahorn, Esche, Rotbuche, Stieleiche, Süßkirsche, Hainbuche, Hasel, Holunder, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Wildapfel, Weißdorn. Die Anpflanzung erfolgt mit unterschiedlichen Gehölzqualitäten aus Sträuchern, Heistern und Bäumen (1 St/ 1,5 m²). Die Anpflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

5.2. Anpflanzungen

Für die gemäß § 9 (1) 25a, b BauGB festgesetzten Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt:

Je Grundstück sind zwei großkronige Laub- oder Obstbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

Westlich entlang der Verkehrsfläche sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen, wie Hainbuche und Rotbuche in einer Mindesthöhe von 1,50 m anzulegen.

6) Lärmschutz

§ 9 (1) 24 BauGB

6.1. Im Teilgebiet 2 sind zum Schutz vor Außenlärm Wohnräume mit passivem Schallschutz zu versehen. Der passive Schallschutz muss mindestens den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 entsprechen. Für die gesamte Außenfläche eines schutzbedürftigen Raumes muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von R'w,res mindestens dem in der Tabelle angegebenen Wert entsprechen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile in dB R'w,res	
		Wohnräume	Büroräume
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß ist durch alle Umfassungsbauteile eines schutzbedürftigen Raumes gemeinsam zu erbringen.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Für alle Neu-, Um- und Ausbauten ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

6.2. Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer im Teilgebiet 2 schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

6.3. Die Anordnung von Schlafräumen im Gebäudegrundriss ist im Teilgebiet 2 nur auf der dem Schall abgewandten Seite der Gebäude zulässig.

6.4. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, 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

7) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 92 (1) 1 LBO

7.1. Es ist nur rotes Verblendmauerwerk und Putz zulässig. Auf bis zu 40 % der Außenwandflächen sind auch andere Ausführungen zulässig.

7.2. Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 25° und maximal 48°.

8) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen

§ 92 (1) 1 LBO

8.1. Stellplatzflächen, Zuwegungen zu Stellplätzen und Garagen, Wege und Platzflächen auf den Privatgrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Sickerpflaster, Pflasterklinker mit hohem Fugenanteil, wassergebundene Decke, Schotterstraße etc.), sofern rechtliche Bestimmungen zum Gewässer- und Bodenschutz dem nicht entgegenstehen.

8.2. Die Sammelstelle für Müllbehälter ist mit einem Sichtschutz oder einer Laubholzhecke zu umgeben. Die Höhe der Einfassung bzw. Umpflanzung muss mindestens der Höhe der Müllbehälter über dem Gelände entsprechen.

Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

ENTWURF Stand: 11. Januar 2016

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER GEMEINDE BARSBEK

JÄNICKE + BLANK
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADT- UND ORTSPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 a
24105 KIEL
Tel. 0431/5709190 Fax 5709199
e-mail:info@jaenickeundblank.de