



Gemeinde Fahrenkrug

Bebauungsplan Nr. 23

für das Gebiet

„Flächen östlich des Schackendorfer Weges, nördlich der Wahlstedter Straße (K 102) und südlich der Straße Moosberg“

Text

Geänd. Entwurf, § 4a BauGB
Stand: 29.09.2020

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 Abs. 2, 18 Abs.1 und 19 Abs. 4 BauNVO)

1.1 Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe ist die Oberkante der mittleren Fahrbahnachse der erschließungsseitigen Straße.

Bei hängigem Gelände ist der Bezugspunkt die Oberkante der mittleren Fahrbahnachse der erschließungsseitigen Straßenmitte, erhöht um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäudeseite.

1.2 Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.

1.3 Die zulässige Grundfläche darf für den Bau einer Terrasse um bis zu 40 m² überschritten werden. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleibt hiervon unberührt.

2. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Teilbereich 1 sind je Einzelhaus zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte eine (1) Wohneinheit zulässig.

3. Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.1 Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 650 m², für eine Doppelhaushälfte 450 m².

3.2 Eine Unterschreitung der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße ist zulässig für Grundstücke, die bis zum Stichtag 02.09.2020 im amtlichen Liegenschaftskataster bereits verzeichnet sind.

4. Stellplätze (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Die 3 m breiten Knickschutzstreifen sind von baugenehmigungsfreien und baugenehmigungspflichtigen baulichen Anlagen, Ablagerungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen freizuhalten.

5.2 Während der Bauphase ist durch das Aufstellen eines Bauzaunes ein Befahren der Knickschutzstreifen oder ein Ablagern von Baumaterialien in diesem Bereich zu verhindern.

5.3 Das Regenwasser ist unter Berücksichtigung von Ziffer 7.5 auf den Grundstücken zu versickern. Sofern auf Baugrundstücken keine Flächen mit unbelastetem Boden vorkommen, ist die Regenwasserversickerung über vorhandene Einrichtungen auf Nachbargrundstücken vorzunehmen.

6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

6.1 Dacheindeckungen sind in den Farbtönen rot, braun, anthrazit oder als Gründach herzustellen. Dies gilt nicht für Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Loggien.

6.2 Zulässig sind nur Sattel oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45°. Geringere Dachneigungen sind bei Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig.

6.3 Gegenüber mindestens einer Außenwand oder Teilen einer Außenwand zurückgesetzte Geschosse oberhalb des Erdgeschosses sind unzulässig (sog. Staffelgeschosse). Dieses gilt nicht für die Außenwände von Dachgauben und Loggien.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für den Altstandort 1805.S0013.U1 gilt:

7.1 Auf den Flurstücken 71/26 und 26/15 ist der Anbau von Nahrungspflanzen unzulässig. Ausgenommen hiervon ist der Anbau von Nahrungspflanzen auf Hochbeeten, die aus unbelastetem, nicht aus dem Bereich der betroffenen Grundstücke stammenden Boden aufgesetzt sind.

7.2 Um den Kontakt mit dem belasteten Boden zu verhindern, sind die auf den Flurstücken 71/26 und 26/15 vorhandenen Rasenflächen bis zu einer möglichen Überbauung dauerhaft zu erhalten. Eine Neuanlage von Flächen mit freiliegendem Boden oder Beeten ist unzulässig.

7.3 Soll von den unter 1-2 genannten Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen, z. B. zum Anbau von Nahrungspflanzen oder Anlegen von Zierbeeten, abgewichen werden, ist dieses nur nach Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zulässig. Die Sanierungsmaßnahmen sind im Vorwege mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg abzustimmen.

7.4 Im Rahmen von Bauvorhaben sind Erd- und Tiefbaumaßnahmen fachgutachterlich zu begleiten. Verunreinigter Boden und überschüssiger Oberboden sind dann fachgerecht, unter Einhaltung der einschlägigen Arbeitsschutzrichtlinien und in Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde des

Kreises Segeberg auszubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Ausbau belasteter Böden sowie ggf. erforderliche Untersuchungen sind durch ein fachlich geeignetes Büro zu begleiten bzw. durchzuführen. Für die Beprobung, Analytik und Entsorgung von Bodenaushub gelten die Regelungen der LAGA, der Oberboden wird nach Bundesbodenschutzverordnung bewertet.

7.5 Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nur auf Flächen mit nachweislich unbelastetem Boden zulässig.

Hinweis ohne Normcharakter

Unmittelbar vor der Fällung von Gehölzen oder dem Abriss von Gebäuden sind diese auf vorhandene Individuen besonders und/oder streng geschützter Arten sowie deren Wohn- und Niststätten fachkundig zu überprüfen. Sofern Individuen nachgewiesen werden, ist bei der zuständigen oberen Naturschutzbehörde (LLUR) das weitere Vorgehen konkret abzusprechen und ggf. eine Ausnahmegenehmigung zu erwirken. Als Ersatz für entfallende Quartiere in Gehölzen sind in den Überhältern der benachbarten Knicks Nistkästen anzubringen. Dabei sind je Wohnquartier jeweils ein Fledermaus- und ein Vogelnistkasten aufzuhängen. Als Ersatz für entfallende Quartiere in und an Gebäuden ist an Neubauten oder Bestandsgebäude je entfallendem Quartier ein Fledermauskasten oder eine Nisthilfe für Vögel anzubringen.