

TEXT (TEIL B)

Gemeinde Schieren - BPL 2

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die gemäß § 5a BauNVO festgesetzten Dörflichen Wohngebiete (MDW 1 bis MDW 4) dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die ansonsten gemäß § 5 a Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die gemäß § 5 a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

02. Zulässigkeit baulicher Anlagen ab dem Eintritt bestimmter Umstände

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Im MDW 3 und MDW 4 ist das allgemeine Wohnen aufgrund der hohen Geruchsimmissionsbelastung unzulässig. Das allgemeine Wohnen ist erst zulässig, wenn z. B. nach Betriebsaufgabe der geruchsverursachenden landwirtschaftlichen Betriebe gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im MDW 3 und MDW 4 sichergestellt werden können. Für das allgemeine Wohnen darf die Geruchsbelastung maximal 0,15 (15 % der Jahresstunden) nach der TA Luft betragen. Dies ist durch ein Geruchsimmissionsgutachten nachzuweisen.

03. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2, § 31 Abs. 1 BauGB, §§ 19 und 23 BauNVO)

- a) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ) ist ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird. Diese Flächen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.
- b) Terrassen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise bis zu 3 m, maximal aber bis zu einem Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze, zulässig, wenn es sich um ebenerdige, mindestens zweiseitig offene Terrassen direkt an Wohngebäuden handelt. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.
- c) Die GFL-Flächen sind bei der Ermittlung der Grundfläche (GR) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen.

04. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

- a) Bezugspunkte für die festgesetzte Firsthöhe (FH) im MDW 1 und MDW 2 sind die in der Planzeichnung eingetragenen grundstücksbezogenen Höhenbezugspunkte (HBP).
- b) Bezugshöhe für die festgesetzte Firsthöhe (FH) im MDW 3 und MDW 4 ist die erschließende öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt.
- c) Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzte Firsthöhe (FH) um max. 2,00 m überschreiten.

05. Höchstzahl der Wohnungen je Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je 500 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig. Maßgeblich für die Berechnung der Grundstücksfläche ist das Baugrundstück inklusive Grün- und Gehölzflächen.

06. Sichtflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von Sichthindernissen und jeglicher Bebauung, und Bepflanzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind vorhandene Bäume, wenn deren Kronenansatz einen Mindestabstand von 3,00 m Höhe zur Fahrbahnoberkante einhält.

07. Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 23 b BauGB, § 14 BauNVO)

- a) Die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- b) Es sind nur nicht störende Winderzeugungsanlagen ohne Schallerzeugung und Schattenbildung über die Grundstücksgrenze hinaus zulässig. Klassisch rotierende Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

08. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)

- a) Im Plangebiet sind flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- b) Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen ist nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge etc.) ausgerichtete Beleuchtung zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger).
- c) Die GFL-Flächen sowie die Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

09. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) sind festgesetzt zugunsten der Baugrundstücke Nr. 2, 3 und 6, der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorger und Medienträger sowie der Gemeinde Schieren.

10. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- a) Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Auf den festgesetzten Gehölzflächen ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.
- b) Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen sind zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Begründung Kap. 5.11.4). Sie sind freiwachsend zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
- c) Auf den Baugrundstücken ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich) in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Baumvorschläge siehe Begründung Kap. 5.11.4).
- d) Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind als heimische Laubbäume, Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang, zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.
- e) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Kronentraufbereiche zzgl. 1,50 m der als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume dürfen nicht versiegelt werden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers muss im Kronentraufbereich sichergestellt sein. Bauliche Anlagen, einschließlich genehmigungsfreier Nebenanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind dort nicht zulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO Schl.-H.)

01. Dächer

Die Dachneigung im MDW 2 hat mindestens 28 Grad zu betragen. Es sind im MDW 2 ausschließlich Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dacheindeckung ist im gesamten Plangebiet nur in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit bis schwarz zulässig. Ausgenommen davon sind Wintergärten. Für diese sind auch Glasdächer zulässig. Gründächer sind im Plangebiet zulässig. Bei Gründächern darf im MDW 2 von den Festsetzungen zur Dachfarbgestaltung, Dachneigung und Dachform abgewichen werden. Die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 07 a) findet in diesem Fall keine Anwendung.

02. Stellplätze/Garagen

Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Daher ist im Rahmen von Erdarbeiten mit archäologischer Substanz zu rechnen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG 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.

02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Segeberg, Sachgebiet: Bodenschutz, anzuzeigen.

03. Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Gehölzen sowie die Baufeldräumung nur außerhalb der gesetzlichen Sperrfrist in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Vor Abriss von Gebäuden und der Fällung von Großbäumen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden und Großbäumen befinden. Sollte der Abriss oder die Fällung in den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

04. Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der Ausgleich von 7.775 m², der für das Schutzgut Boden erforderlich wird, wird dem Ökokonto - wird im weiteren Verfahren ergänzt - zugeordnet. Der Waldausgleich von 6.126 m² wird dem Waldökokonto - wird im weiteren Verfahren ergänzt - zugeordnet.

05. Schutz des Bodens

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen. Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

07. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

08. Schutz der Umgebung

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

09. Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.