

Satzung der Gemeinde Flintbek, Kreis Rd-Eck über den Bebauungsplan Nr. 50

Für das Gebiet östlich und südöstlich der Gartenstraße, südlich der Bebauung der Straßen Birkenring und Ecksaal und westlich der Straße Schönhorster Weg

Bearbeitung : 13.04.2023, 02.08.2023



B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 7460
info@b2k-dni.de • www. b2k-dni.de

GEÄNDERT :

ART DES VERFAHRENS :	<input checked="" type="checkbox"/> REGEL- VERFAHREN	<input type="checkbox"/> VORHABEN- UND ERSCHLIESS- UNGSPLAN (§ 12 BauGB)	<input type="checkbox"/> EINFACHER BEBAUUNGS- PLAN (§ 30 (3) BauGB)	<input type="checkbox"/> VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB)	<input type="checkbox"/> BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (B-PLÄNE DER INNENENTWICKLUNG § 13a BauGB)			
STAND DES VERFAHRENS:	<input checked="" type="checkbox"/> § 3(1) BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> § 4(1) BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> § 4a(2) BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> § 4(2) BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> § 3(2) BauGB	<input type="checkbox"/> § 4a(3) BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> § 1(7) BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> § 10 BauGB



GRmax 1500 m²
GHmax 8,00 m

GRmax 100 m²
GHmax 9,5 m

GRmax 160 m²
GHmax 9 m

GRmax 1800 m²
GHmax 12 m

GRmax 800 m²
GHmax 14 m

GRmax 1200 m²
GHmax 14 m

GRmax 350 m²
GHmax 12 m

GRmax 1000 m²
GHmax 10,50 m

GRmax 160 m²
GHmax 9,5 m

GRmax 160 m²
GHmax 9 m

GRmax 100 m²
GHmax 12 m

GRmax 800 m²
GHmax 12 m

GRmax 1000 m²
GHmax 15 m

GRmax 200 m²
GHmax 18 m

GRmax 130 m²
GHmax 9 m

GRmax 1300 m²
GHmax 18 m

GRmax 420 m²
GHmax 12 m

GRmax 800 m²
GHmax 18 m

BFL 1	BFL 3a	BFL 3b
BFL 23a	BFL 23b	BFL 23c
II	II	II
GRmax 100 m ²	GHmax 9,5 m	GHmax 9,5 m
DN 10 - 45°	PD, SD	PD, SD

BFL 2	I
GRmax 160 m ²	GHmax 9 m
DN 10 - 45°	SD, WD, KWD

BFL 3	II
GRmax 1800 m ²	GHmax 12 m
GD bis 15°	

BFL 4	III
GRmax 800 m ²	GHmax 14 m
GD bis 15°	

BFL 5a	IV
GRmax 1200 m ²	GHmax 14 m
DN 0 - 25°	FD, PD

BFL 5b	III
GRmax 350 m ²	GHmax 12 m
DN 0 - 25°	FD, PD

BFL 5c	III
GRmax 1000 m ²	GHmax 10,50 m
DN 0 - 25°	FD, PD

BFL 6	II
GRmax 160 m ²	GHmax 9,5 m
DN 10 - 45°	ZD, SD, WD, KWD

BFL 7	II
GRmax 100 m ²	GHmax 9,5 m
DN 10 - 45°	PD, SD für OH und RH WD, KW für OH

BFL 8	BFL 16	BFL 17
BFL 19	BFL 25	BFL 27
II	II	II
GRmax 160 m ²	GHmax 9 m	GHmax 9 m
DN 10 - 45°	SD, WD, KWD	SD, WD, KWD

BFL 9	II
GRmax 800 m ²	GHmax 12 m
GD bis 15°	

BFL 11	BFL 20	BFL 29
E	I	I
GRmax 160 m ²	GHmax 9 m	GHmax 9 m
DN 10 - 45°	SD, WD, KWD	SD, WD, KWD

BFL 12	BFL 13	II
GRmax 300 m ²	GHmax 12 m	GHmax 12 m
GD bis 15°		

BFL 14	II
GRmax 100 m ²	GHmax 12 m
DN 10 - 45°	PD, SD für OH und RH WD, KW für OH

BFL 15	II
GRmax 800 m ²	GHmax 12 m
GD bis 15°	

BFL 21	III
GRmax 1000 m ²	GHmax 15 m
GD bis 15°	

BFL 22	IV
GRmax 200 m ²	GHmax 18 m
GD bis 15°	

BFL 24a	BFL 24b	II
GRmax 130 m ²	GHmax 9 m	GHmax 9 m
DN 10 - 45°	ZD, SD, WD, KWD	ZD, SD, WD, KWD

BFL 30	IV
GRmax 1300 m ²	GHmax 18 m
GD bis 15°	

BFL 31	III
GRmax 420 m ²	GHmax 12 m
GD bis 15°	

BFL 32	IV
GRmax 800 m ²	GHmax 18 m
GD bis 15°	

Text - Teil B

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1, § 4 BauNVO

In dem Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (mit den Teilgebietsbezeichnungen BFL 1 - 32) festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauGB allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungs-gewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

Ferienwohnungen nach § 13 a BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in dem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

2. Fläche für Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind entsprechend der Zweckbestimmung nur sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.

3. Grundfläche / Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

- 3.1. In den Teilgebieten BFL 3, 4, 5 (a, b, c), 10, 12, 13, 15, 21, 22, 30, 31 und 32 ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis 0,7 zulässig.
- 3.2. In den Teilgebieten BFL 2, 6, 8, 11, 16, 17, 19, 20, 25, 27 und 29 dürfen je Baugrundstück (je Einzelhaus) Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit einer Grundfläche von insgesamt 180 m² errichtet werden.
- 3.3. In den Teilgebieten BFL 24a und 24b dürfen je Baugrundstück (je Einzelhaus) Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit einer Grundfläche von insgesamt 120 m² errichtet werden.
- 3.4. In den Teilgebieten BFL 7, 14, 18 und 28 dürfen je Baugrundstück (je Doppelhaushälfte oder Hausgruppenscheibe) Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit einer Grundfläche von insgesamt 120 m² errichtet werden.
- 3.5. In den Teilgebieten BFL 1, 9a + b, 23a + b und 26 dürfen je Baugrundstück (je Hausgruppenscheibe) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von insgesamt 30 m² errichtet werden.

Text - Teil B

- 3.6. Zusätzlich dürfen in den Teilgebieten BFL 1, 9a + b, 23a + b und 26 innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten mit folgender Grundfläche errichtet werden:

BFL 1: 800 m²
BFL 9a + b: 570 m²
BFL 23a + b: 490 m²
BFL 26: 400 m²

- 3.7. In der Fläche für Gemeinbedarf ist eine gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis 0,7 zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

An das Hauptgebäude angebaute Terrassen dürfen die Baugrenze um maximal 3,00 m überschreiten. Eine Überschreitung der für das jeweilige Grundstück festgesetzten Grundfläche [GR_{max}] durch die Fläche der Terrasse ist unzulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 5.1. In den Teilgebieten BFL 1, 7, 9a+ b, 14, 18, 23a + b, 26 und 28 ist je Doppelhaus- oder Hausgruppenscheibe maximal eine (1) Wohnung zulässig.

- 5.2. In den Teilgebieten BFL 2, 6, 8, 11, 16, 17, 19, 20, 24a + b 25, 27 und 29 sind je Einzelhaus maximal zwei (2) Wohnungen zulässig.

6. Grundstücksgröße

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 6.1. Für Grundstücke in den Teilgebieten 2, 6, 8, 11, 16, 17, 19, 20, 25, 27 und 29 wird eine Mindestgröße von 450 m² je Einzelhaus festgesetzt.

- 6.2. Für Grundstücke in den Teilgebieten 24a und 24b wird eine Mindestgröße von 380 m² je Einzelhaus festgesetzt.

7. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO

- 7.1. In dem Allgemeinen Wohngebiet wird für jedes Baufeld ein Höhenbezugspunkt (HBP) gemessen über Normalhöhennull (ü. NHN.) festgesetzt, der die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) bestimmt (siehe Planzeichnung - Teil A).

- 7.2. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) darf den in der Planzeichnung (Teil A) für jedes Baufenster festgesetzten Höhenbezugspunkt (HBP) nicht unterschreiten. Ausnahmen bis zu 0,50 m können zugelassen werden, wenn im Bauantrag nachgewiesen wird, dass im Falle eines Rückstaus ein Abwasseraustritt im Gebäude durch geeignete Maßnahmen (Rückstausicherung) verhindert wird.

- 7.3. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) darf den in der Planzeichnung (Teil A) für jedes Baufenster festgesetzten Höhenbezugspunkt (HBP) um maximal 0,50 m überschreiten. Bei Überschreitung des Höhenbezugspunktes ist die jeweils zulässige Gebäudehöhe um das Maß der Überschreitung zu reduzieren.

Text - Teil B

- 7.4. In dem Allgemeinen Wohngebiet werden maximale Gebäudehöhen (GH_{max}) über Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFFEG) festgesetzt (siehe Planzeichnung - Teil A). Die jeweilige maximale Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (z.B. Solar- oder Photovoltaikanlagen, Schornsteine usw.) um maximal 1,00 m überschritten werden.
- 7.5. In den Teilgebieten BFL 11, 20 und 29 wird eine beidseitige maximale Traufhöhe (TH_{max}) über Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFFEG) für das Hauptdach festgesetzt. Die maximale Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenkante der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Für untergeordnete Bauteile (Gauben, Erker, Friesengiebel, Kapitängiebel usw.) gilt die Festsetzung der maximalen Traufhöhe nicht.

8. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

- 8.1. In den Teilgebieten BFL 21, 22 und 30 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In dieser sind Gebäude in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch mit einer maximalen Gebäudelänge von 40 m zulässig.
- 8.2. In der Fläche für Gemeinbedarf ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In dieser sind Gebäude in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch mit einer maximalen Gebäudelänge von 60 m zulässig.

9. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen in den Teilgebieten BFL 9b, 10, 11, 16, 23b, 24a, 25 und 26 sind von überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen, auch der genehmigungsfreien gemäß LBO SH freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Zäune und andere Grundstückseinfriedungen, Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze ohne Überdachung oder Sichtschutzwände, Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen.

10. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 10.1. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken nur innerhalb der Baufenster sowie im Bereich der Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze, überdachten Stellplätze und Garagen maximal bis zur Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) zulässig.
- 10.2. Durch Abgrabungen oder Aufschüttungen entstehende Höhenunterschiede zwischen den privaten Baugrundstücken sind durch Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1 : 1,5 oder Abfangungen (Stützmauern, Winkelstützwände, Gabionen, Pflanzsteine/Pflanzringe und Natursteinwälle) mit einer Höhe von maximal 1,50 m abzufangen, wobei 1,50 m die Höhe der gesamten Abfangung auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze darstellt und nicht je angrenzendem Grundstück gilt.
- Gemäß der Landesbauordnung (LBO SH) notwendige Absturzsicherungen und Brüstungen sind bis zu einer Gesamthöhe (Abfangung zuzüglich Absturzsicherung) von maximal 2,10 m zulässig. Abweichend davon sind zwischen den Bauflächen 25 und 26 sowie zwischen den Bauflächen 27 und 28 Abfangungen mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig sowie gemäß der Landesbauordnung (LBO SH) notwendige Absturzsicherungen und Brüstungen bis zu einer Gesamthöhe (Abfangung zuzüglich Absturzsicherung) von maximal 2,60 m.

Text - Teil B

- 10.3. Durch Abgrabungen oder Aufschüttungen entstehende Höhenunterschiede zu den öffentlichen Flächen (öffentliche Grünflächen, Fußwege, Straßenverkehrs-flächen) sind durch Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1 : 1,5 oder Abfangungen (Stützmauern, Winkelstützwände, Gabionen, Pflanzsteine/Pflanzringe und Natursteinwälle) mit einer Höhe von maximal 1,00 m abzufangen. Die vorgenannten Abfangungen sind zugunsten einer Begrünung mit einem Abstand von mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze zu errichten. (siehe Ziffer 10.4 i.V.m. Ziffer 11.6.1) Gemäß der Landesbauordnung (LBO SH) notwendige Absturzsicherungen und Brüstungen sind bis max. 1,60m Gesamthöhe (Abfangung zuzüglich Absturzsicherung) zulässig.
- 10.4. Die Abfangungen zu den öffentlichen Flächen sowie zwischen den privaten Grundstücken sind vollständig mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen oder durch Hecken oder Sträucher zu verdecken (siehe Ziffern 11.6.1 und 11.6.2). Böschungen sind zu begrünen.

11. Gestaltung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH

11.1. Dachform und -neigung

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden Festsetzungen zu Dachform und -neigung der Hauptgebäude für die einzelnen Teilgebiete BFL 1 bis 32 getroffen (siehe Planzeichnung, Teil A). Ausgenommen davon sind untergeordnete Gebäudeteile wie Gauben und Vordächer, für die neben den in der Planzeichnung - Teil A festgesetzten Dachformen und -neigungen auch Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig sind.

Aneinandergrenzende Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in gleicher Dachform und gleicher Dachneigung gemäß den Festsetzungen (Teil A) zu errichten. Sofern kein durchgehender First hergestellt wird, sind die Firste parallel anzuordnen.

Für Nebenanlagen sind in dem Allgemeinen Wohngebiet in allen Teilgebieten nur Flachdächer (FD) sowie flach geneigte Dächer (GD) bis zu einer Neigung von 10° zulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen mit Glasdach wie Gewächshäuser, Wintergärten und Glaspavillons.

11.2. Dacheindeckung der Hauptgebäude

Als Dacheindeckungen für die Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Grau und Anthrazit sowie Gründächer (mit lebenden Pflanzen) zulässig. Ausgenommen sind Gebäudeteile mit Glasdach wie Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Vordächer/ Eingangs-überdachungen.

Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

11.3. Dacheindeckung der Nebenanlagen

Dachflächen von Nebenanlagen sind vollständig zu begrünen. Dabei ist mindestens eine extensive Dachbegrünung erforderlich, die eine Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus von mindestens 15 cm aufweist. Ausgenommen sind Nebenanlagen mit Glasdach wie Gewächshäuser, Wintergärten und Glaspavillons.

11.4. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- oder Photovoltaikanlagen sowie Balkon-Solaranlagen (Balkonkraftwerke) sind in Verbindung mit Dächern zulässig. Balkon-Solaranlagen sind zudem an Brüstungen und Geländern zulässig.

Solar- oder Photovoltaikanlagen an Fassaden sind nur ausnahmsweise nach Abstimmung mit der Gemeinde zulässig, wenn diese flächenhaft und symmetrisch angebracht werden.

Überkragende Anlagen an Dach und Fassade sind nicht zulässig.

Text - Teil B

11.5. Fassaden

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind für mindestens 60% der fensterlosen Fassadenanteile nur Sichtmauerwerk und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Gelb, Grau und Anthrazit sowie Putz in den Farben Weiß, Grau und Anthrazit zulässig. Für Holzfassaden sind auch naturbelassene Farben zulässig. An den übrigen Fassadenflächen und für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Materialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

11.6. Einfriedungen

Festsetzungen zu Einfriedungen der privaten Grundstücke zu Straßen, Wegen, öffentlichen Flächen sowie angrenzenden Privatgrundstücken werden abweichend von § 61 Abs. 1 Nr. 7 LBO SH getroffen.

Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen:

Entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Flächen (öffentliche Grünflächen, Fußwege, Straßenverkehrsflächen) sind nur Laubgehölzhecken der Arten Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn und Feldahorn mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Die Hecken sind in einem Abstand von mindestens 0,30 m zur Grundstücksgrenze zu pflanzen und dauerhaft als geschlossene Hecke zu erhalten. Zäune sind nur in Zusammenhang mit einer Laubgehölzhecke auf der grundstückszugewandten Seite zulässig und dürfen die Höhe der Hecke nicht überschreiten.

Alternativ zur Laubgehölzhecke sind an der Grundstücksgrenze mit Rank- und Kletterpflanzen begrünte Natursteingabionen bis zu einer Höhe von 1,20 m oder bepflanzte Friesenwälle zulässig, wobei der Friesenwall eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten darf und eine Gesamthöhe mit Bepflanzung von maximal 1,60m zulässig ist.

Alternativ zu den genannten Einfriedungen sind Abfangungen und Absturzsicherungen gemäß Ziffer 10.3 zulässig. Diese sind mit Rank- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen oder durch vorgepflanzte Laubgehölzhecken zu verdecken.

Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücken:

Entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den privaten Grundstücken sind folgende Einfriedungen in einer maximalen Höhe von 1,60m zulässig:

- Laubgehölzhecken der Arten Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn und Feldahorn;
- Zäune in Zusammenhang mit einer Laubgehölzhecke;
- Holzzäune;
- mit Rank- bzw. Kletterpflanzen begrünte Zäune anderer Materialien;
- mit Rank- und Kletterpflanzen begrünte Natursteingabionen.
- bepflanzte Friesenwälle, wobei der Friesenwall eine Höhe von 1,00m nicht überschreiten darf und eine Gesamthöhe mit Bepflanzung von maximal 1,60m zulässig ist.

Alternativ zu den genannten Einfriedungen sind Abfangungen und Absturzsicherungen gemäß Ziffer 10.2 zulässig. Diese sind mit Rank- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen oder durch vorgepflanzte Laubgehölzhecken zu verdecken.

Sichtschutz zwischen den privaten Grundstücken:

Sichtschutzwände an den Grenzen zwischen den privaten Grundstücken sind je Grundstücksseite in einer maximalen Höhe von 2,00m und einer maximalen Länge von 5,00m in den folgenden Formen zulässig:

- Sichtschutzwände aus Holz;
- mit Rank- bzw. Kletterpflanzen begrünte Wände anderer Materialien;
- mit Rank- und Kletterpflanzen begrünte Natursteingabionen.

Alternativ zu Sichtschutzwänden ist auch Sichtschutz durch lebende Pflanzen wie Hecken oder Sträucher zulässig, wenn dieser die zulässige Länge und Höhe für Sichtschutzwände nicht überschreitet.

Bei Errichtung von Sichtschutz oberhalb von Abfangungen entsprechend Ziffer 10.2 ist die Höhe der Sichtschutzwand um die Höhe der Abfangung zu reduzieren.

Text - Teil B

11.7. Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen mit fünf oder mehr Stellplätzen sind durch ebenerdige, geschnittene Laubgehölzhecken der Arten Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn und Feldahorn mit einer Höhe von maximal 1,20 m entlang ihrer äußeren Ränder einzugrünen. Ausgenommen sind Zufahrten und Zugänge.

11.8. Müllstandorte / Müllsammelplätze

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Sammelstandorte für Mülltonnen/Müllbehälter auf den privaten Grundstücken durch ebenerdige, geschnittene Laubgehölzhecken der Arten Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn und Feldahorn entlang ihrer äußeren Ränder einzugrünen. Ausgenommen sind Zufahrten und Zugänge. Alternativ zur Eingrünung der Müllsammelplätze ist die Nutzung von Unterflursystemen zulässig.

Standorte der Mülltonnen/Müllbehälter für Einzelhaushalte auf den privaten Grundstücken sind einzufassen oder durch Hecken oder Rankbepflanzung einzugrünen.

11.9. Oberirdische Lagerbehälter und Leitungen

Oberirdische Lagerbehälter (für die Energieversorgung) sowie oberirdische Leitungen sind auf den privaten Grundstücken unzulässig.

12. Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 i.V.m. § 12, 14 + § 23 Abs. 5 BauNVO und § 84 LBO S.-H

12.1. In dem Allgemeinen Wohngebiet muss der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen, auch der genehmigungsfreien gemäß LBO SH, und der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche mindestens 5,00 m betragen. Hiervon ausgenommen sind Zäune und andere Grundstückseinfriedungen, Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze ohne Überdachung oder Sichtschutzwände, Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen.

12.2. In den Teilgebieten BFL 3, 4, 10, 12, 13, 15, 21, 22, 30, 31 und 32 ist mindestens ein Stellplatz je Wohnung mit einer Wohnfläche bis 70 m² und sind mindestens zwei (2) Stellplätze je Wohnung mit einer Wohnfläche über 70 m² auf dem Grundstück herzustellen.

12.3. In den Teilgebieten BFL 5 a, b und c ist mindestens ein Stellplatz je Wohnung auf dem Grundstück herzustellen.

12.4. In den Teilgebieten BFL 1, 7, 9a + b, 14, 18, 23a + b, 26, 28 sind mindestens zwei (2) Stellplätze je Hausgruppenscheibe oder Doppelhaushälfte auf dem Grundstück herzustellen.

12.5. In den Teilgebieten BFL 2, 6, 8, 11, 16, 17, 19, 20, 24a + b, 25, 27 und 29, sind je Einzelhaus mindestens zwei (2) Stellplätze je Hauptwohnung und ein (1) Stellplatz je untergeordneter Wohnung (≤ 70 m²) auf dem Grundstück herzustellen.

12.6. In den Teilgebieten BFL 1, 3, 4, 5 (a, b, c), 9a und b, 14, 15, 23 a und b, 26, 21, 22, 30, 31 und 32 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze zulässig.

Text - Teil B

13. Grünordnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

13.1. Erhalt des gesetzlich geschützten Knickbestandes

Der gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Knickbestand einschließlich der Überhälterbäume ist vollständig und dauerhaft in einem naturnahen Zustand zu erhalten und vor einer Beschädigung sowie Störung zu bewahren. Der Knick ist extensiv zu pflegen und in einem Rhythmus von 10 bis 15 Jahren auf den Stock zu setzen. Eine gärtnerische Pflege des Knicks ist nicht zulässig. Beeinträchtigungen des Knickwalles und der Knickgehölze sind nicht zulässig. Bei Abgang einzelner Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierbei sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Entlang der Knicks ist ein mindestens 3,00 m breiter Knickschutzstreifen (gemessen ab Wallfuß) einzurichten und von angrenzenden privaten Grundstücken durch eine nach Teil B – Text Ziffer 11.6 zulässige Einfriedung abzugrenzen.

Bodenbefestigungen, die Errichtung von baulichen Anlagen, die Aufstellung von Spielgeräten, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gartenabfällen oder sonstigen Materialien sind im Knickschutzstreifen nicht zulässig.

In der Bauphase sind durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Schutzzäune) Beeinträchtigungen der gesetzlich geschützten Knicks zu vermeiden.

13.2. Versetzen von gesetzlich geschützten Knickabschnitten

Knickabschnitte, die vorhabenbedingt nicht erhalten werden können, sind an geeignete Stellen innerhalb des Plangebietes fachgerecht zu versetzen. Das Knickmaterial darf nicht entsorgt werden, sondern ist für das Verschließen von vorhandenen Knicklücken und den Aufbau neuer Knicks am Plangebietsrand zu verwenden.

13.3. Erhalt des am nordwestlichen Plangebietsrand existierenden gehölzbestandenen Steilhangs

Der am Plangebietsrand befindliche, als Biotop gesetzlich geschützte Steilhang mit seinem Gehölzbestand ist als wertvolle Landschaftsstruktur zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Die Herstellung eines serpentinenartigen Fußweges als Wegeverbindung zum nördlich gelegenen Spielplatz sowie eine Nutzung für Spielgeräte auf diesem Steilhang ist zulässig, sofern diese mit der UNB abgestimmt wurde. Der Steilhang ist dauerhaft in einem naturnahen Zustand zu erhalten.

13.4. Erhalt von Bäumen und sonstigem Gehölzbestand

Die in der Planzeichnung (Teil A) als 'zu erhalten' festgesetzten Bäume und Knick-Überhälter sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige Laubbäume zu ersetzen.

Bei Ersatz sind Bäume in der Pflanzqualität 'Hochstamm, 3xv, 16 bis 18 cm Stammumfang' zu verwenden. Bei Befestigung von Flächen im Umfeld der Einzelbäume ist je Baum eine mind. 15 m² große offene Wuchsfläche/Baumscheibe freizuhalten.

Bei den anstehenden Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume sowie die sonstigen Gehölze durch die in der DIN 18920 sowie in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu schützen.

13.5. Erhalt Wald, Waldabstand

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Waldfläche ist dauerhaft in einem naturnahen Zustand zu erhalten. Nach § 24 LWaldG SH beträgt der Mindestabstand baulicher Vorhaben zum vorhandenen Wald 30 m (Waldabstand). Sofern seitens der Bauaufsicht keine brandschutztechnischen Bedenken hinsichtlich der später zu errichtenden Gebäude bestehen, stellt die untere Forstbehörde eine Unterschreitung des Waldabstandes um 5 m in Aussicht. Die Ausnahme ist im konkreten Bauantragsverfahren zu beantragen.

Text - Teil B

13.6. Anlage neuer Knicks

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten neu zu pflanzenden Knicks sind entsprechend den einschlägigen Bestimmungen des Landes Schleswig-Holstein herzustellen: Der Wall ist mit einer Höhe von ca. 1,20 m und einer Kronenbreite von 1,00 m auszubilden. Die Wallkrone ist auszumulden und der Wallfuß ist mit einer Breite von mindestens 3,00 m herzustellen. Die Bepflanzung erfolgt zweireihig mit den für die Region typischen Straucharten der Knicks. Die zu pflanzenden Arten sind der Pflanzliste I des Umweltberichtes zu entnehmen. Alle 50 Meter ist ein Überhälterbaum zu pflanzen, wobei die Baumarten Stieleiche und Vogelkirsche zu verwenden sind.

13.7. Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum

Für die in der Planzeichnung (Teil A) als 'zu pflanzen' festgesetzten Bäume entlang der Planstraße sind Bäume in der Pflanzqualität 'Hochstamm', 3xv, 16 bis 18 cm Stammumfang' zu verwenden.

Je Baum ist eine mindestens 8m² große unversiegelte, luft- und wasserdurchlässige Baumscheibe herzustellen sowie ein den Vorschriften der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., 2010) entsprechender durchwurzelbarer unterirdischer Bereich in einer Größe von 12 m³. Die offenen Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Schutzpoller oder -bügel, große Findlinge) gegen ein Überfahren zu sichern. Die entlang der Planstraße festgesetzten Baumstandorte (siehe Teil A: Planzeichnung) dürfen um max. 3,00 m straßenparallel verschoben werden.

13.8. Anpflanzung von Bäumen und Gestaltung der öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind als Rasen-/Wiesenfläche mit eingestreuten Blühwiesen zu gestalten und zu unterhalten; die Pflege soll möglichst extensiv sein.

In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind an den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten Bäume in der Pflanzqualität 'Hochstamm', 3xv, 16 bis 18 cm Stammumfang' zu pflanzen. Die Baumstandorte dürfen um max. 5,00 m verschoben werden.

13.9. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nördlich der Teilgebiete BFL 1 + 2 ist eine mind. 3 m breite flächige Strauchbepflanzung anzulegen. Dabei sind die Arten Holunder, Hasel, Weißdorn, Kornelkirsche, Schlehe, Hundsrose, Heimischer Schneeball zu verwenden. Die Pflanzung ist 3-reihig herzustellen, wobei die Sträucher gegeneinander versetzt anzuordnen sind. Die Pflanzdichte beträgt 80 cm in der Reihe und 80 cm in der Breite. Der Bedarf beträgt 38 Pflanzen auf 10 Metern Heckenlänge. Das Pflanzgut muss mindestens den Qualitätsmerkmalen „leichte 1 x verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 70 – 90 cm“ des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen. Die Strauchpflanzung ist dauerhaft und als geschlossener Bestand zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

13.10. Naturnahe Ausbildung der Retentionsflächen (Gräben, Mulden)

Die innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlagen entstehenden Entwässerungsgräben und -mulden (Flächen für die Retention) mit ihren Aufweitungen sind, sofern keine technischen Gründe dem entgegen stehen, naturnah mit gewässertypischem Röhricht- und Hochstaudenbewuchs zu gestalten.

Alternativ ist für flache Entwässerungsmulden eine wiesenartige, extensiv unterhaltene Begrünung zulässig.

Text - Teil B

13.11. Anpflanzung von Bäumen auf privaten Grundstücken

Für die in der Planzeichnung (Teil A) als 'zu pflanzen' festgesetzten Bäume in den Teilgebieten BFL 5 (a, b, c), 23 a und b sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf sind Bäume in der Pflanzqualität 'Hochstamm', 3xv, 16 bis 18 cm Stammumfang' zu verwenden. Die zu pflanzenden Arten sind der Pflanzliste II des Umweltberichtes zu entnehmen. Die festgesetzten Baumstandorte (siehe Teil A: Planzeichnung) dürfen um max. 3,00 m verschoben werden.

Auf den privaten Grundstücken ist auf Stellplatzanlagen mit sechs oder mehr Stellplätzen ein Baum je sechs angefangene Stellplätze zu pflanzen. Dafür sind Bäume in der Pflanzqualität 'Hochstamm, 3xv, 16 bis 18 cm Stammumfang' zu verwenden. Die zu pflanzenden Arten sind der Pflanzliste II des Umweltberichtes zu entnehmen.

Je Baum ist eine mindestens 8m² große unversiegelte, luft- und wasserdurchlässige Baumscheibe herzustellen sowie ein den Vorschriften der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., 2010) entsprechender durchwurzelbarer unterirdischer Bereich in einer Größe von 12 m³. Die offenen Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Schutzpoller oder -bügel, große Findlinge) gegen ein Überfahren zu sichern.

13.12. Anpflanzung von Hecken auf den privaten Grundstücken zur Eingrünung von Stellplatzanlagen und Müllsammelplätzen

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplatzanlagen und Sammelstandorte für Mülltonnen/Müllbehälter auf den privaten Grundstücken entsprechend der Text Ziffern 11.7 und 11.8 zu begrünen.

13.13. Gestaltung der Gartenbereiche

Die unbebauten Flächen (Gartenflächen) der privaten Wohngrundstücke sind zu begrünen. Ausgenommen davon sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen. Weitgehend versiegelte Flächen, unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind nicht zulässig.

14. Klimaschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 23 und Nr. 24 BauGB

Nutzung von Solarenergie insbesondere durch Photovoltaik

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude zu mindestens 50 % 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.

Text - Teil B

15. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Feld mit der Bezeichnung LPB III ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. An den dem Schönhorster Weg (L 307) sowie der Planstraße A abgewandten

Gebäudefassaden kann der nächst kleinere Lärmpegelbereich gewählt werden.

Im Lärmpegelbereich LPB III liegende Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern sie nicht an den, der maßgeblichen Lärmquelle (Schönhorster Weg L 307) abgewandten Gebäudefassaden liegen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.

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 andere Maßnahmen gleichwertig sind.

16. Anbauverbotszone

(§ 29 StrWG SH)

In der Anbauverbotszone entlang des Schönhorster Weges (L 307) sind feste (ortsunveränderliche) bauliche Anlagen, auch die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gemäß der Landesbauordnung SH, nicht zulässig. Zulässig sind lediglich ortsveränderliche bauliche Anlagen sowie Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports).

Text - Teil B

18. Hinweise

18.1. Maßnahmen und Vorkehrungen zum Ausgleich

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich wird außerhalb des Allgemeinen Wohngebietes erbracht. Die Kompensation im Zusammenhang mit der Bodenversiegelung erfolgt durch landschaftspflegerische Maßnahmen im südlichen Anschluss an das Neubaugebiet innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 50.

18.2. Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen

Die aus Gründen des Artenschutzes erforderlichen und in dem Artenschutzbericht zum Bebauungsplan Nr. 50 (Anlage Nr. X) aufgeführten Vorkehrungen und Maßnahmen V1 bis V6 zu

- Bauzeitenregelungen Vögel und Fledermäuse
- Besatzkontrolle der winterquartiergeeigneten Bäume vor der Fällung
- Geschwindigkeitsbegrenzung zum Schutz der Fledermäuse vor Kollision
- Vermeidung der Lichtemission für lichtempfindliche Fledermausarten während der Bauphase
- Vermeidung der Lichtemission für lichtempfindliche Fledermausarten/Dunkelkorridor
- Minimierung der Breite der Knickdurchbrüche

sind umzusetzen bzw. einzuhalten.

18.3. Baumschutz

Bei den anstehenden Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume sowie die sonstigen Gehölze durch die in der DIN 18920 sowie in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu schützen.

18.4. Baumpflanzungen

Das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der notwendigen Erdarbeiten oder Baumaßnahmen sind die Richtlinien der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ebenso zu berücksichtigen wie das DVGW-Regelwerk GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

18.5. Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Interessensgebiets. Im Rahmen verschiedener Voruntersuchungen für unterschiedliche Teilbereiche wurden innerhalb des Geltungsbereiches mehrere archäologische Funde gemacht. Diese müssen im Rahmen einer archäologischen Hauptuntersuchung vor Beginn der Bodenarbeiten ausgegraben werden.

Zudem befindet sich das Plangebiet im Nahbereich eines als archäologisches Kulturdenkmal eingetragenen Grabhügels und somit im denkmalrechtlichen Umgebungsbereich eines Kulturdenkmals im Sinne von § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG. Der Grabhügel befindet sich in einem Abstand von etwa 85m zur südlichen Geltungsbereichsgrenze und ca. 110m von der am nächsten gelegenen Baugrenze entfernt innerhalb einer Waldfläche.

Außerdem wird auf § 15 DSchG 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.

Text - Teil B

18.6. Altlasten

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich (nach Kenntnisstand 06/2023) keine Altablagerungen und keine Altstandorte.

Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z.B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend zu informieren.

18.7. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Flintbek nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Zufallsfunde von Munition sind jedoch 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.

18.8. Einsichtnahme der Normen und Vorschriften

Hier erwähnte DIN-Normen und Vorschriften können ebenso wie zur Planung gehörige Gutachten oder ggf. vorhandene weitere planungsrelevante Unterlagen im Bauamt der Gemeinde Flintbek während den öffentlichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes Nr. 50

§ 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



WA

Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 4 BauNVO



BFL
1

Teilgebiet, z.B. BFL 1

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 4 BauNVO



4 Wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B. 6 Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRmax 100m²

Grundfläche, z.B. 100m²

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO



IV

Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. IV

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO

HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS

GH max.
9,50 m
ü. OKFFEG

Maximal zulässige Gebäudehöhe über Oberkante Fertigfußboden
des Erdgeschosses

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO

TH max.
4,40 m
ü. OKFFEG

Maximal zulässige Traufhöhe über Oberkante Fertigfußboden
des Erdgeschosses

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a

Abweichende Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO

o

offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



E

Nur Einzelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



D/H

Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



H

Nur Hausgruppen zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 23 BauNVO

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

GEBÄUDEGESTALTUNG

GD bis 15°	Geneigtes Dach mit einer Dachneigung bis 15°	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 86 LBO
DN 0 - 25°	Dachneigung, z.B. von 0 bis 25°	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 86 LBO
FD, PD, ZD, SD, WD, KWD	zulässige Dachformen, z.B. Flachdach, Pultdach, Zeltdach, Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 86 LBO

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN



Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Öffentliche Parkplätze § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Öffentliche Parkplätze / Mobilitätsstation § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsberuhigter Bereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Fussgängerbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Müllsammelplatz § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

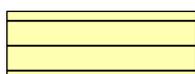


Ein- bzw. Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN



Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB



Elektrizität (Trafo-Station) § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB



Wasser (Pumpstation) § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

GRÜNFLÄCHEN



Grünfläche
PG: private Grünfläche, ÖG: öffentliche Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung:



Parkanlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Begleitgrün zur Retentionsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Gehölzschutzstreifen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Begleitgrün Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Spielplatz

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

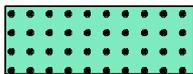
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES



Retentionsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 + Abs. 6 BauGB

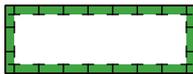
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD



Flächen für Wald

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 + Abs. 6 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



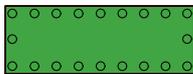
Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + Abs. 6 BauGB



Baum, zu pflanzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



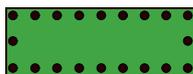
Knick, zu pflanzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Baum, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Knick, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



geschütztes Biotop, Steilhang

§ 9 Abs. 6 BauGB

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN



Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

§ 16 Abs. 5 BauNVO



Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, hier: Höhenbezugspunkt

§ 16 Abs. 5 BauNVO

HBP
48.60



Höhenbezugspunkt, mit Angabe m ü.NHN. (z.B. 48.60 m ü.NHN.)

§ 18 Abs. 1 BauNVO



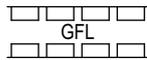
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

St.

Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Rettungsdienste sowie der Anlieger der Bauflächen 7, 8 9a und 9b

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB



Mit Geh-, und Leitungsrechten zubeastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Rettungsdienste sowie der Anlieger der Bauflächen 23a und b

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB



Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der angrenzenden Grundstücke

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, z.B. Lärmpegelbereich III

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 + Abs. 6 BauGB

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Knick

§ 21 LNatschG
i.V.m. § 30 BNatschG



Anbauverbotszone, 20m zur Landesstraße

§ 29 StrWG SH



Waldabstand, 30m bzw. reduziert auf 25m

§ 24 LWaldG

D

Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), das dem Denkmalschutz unterliegt hier: Grabhügel (aKD-ALSH-003092 in der Denkmalliste), außerhalb des Plangeltungsbereiches

§ 9 Abs. 6 BauGB

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

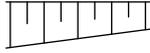
ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

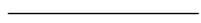
3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



Wanderweg in der öffentlichen Grünfläche



Böschung, vorhanden



Flurstücksgrenze, vorhanden

36/6

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze, geplant

● 48.53

Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über NHN.



Bebauung, vorhanden



Baum, vorhanden



künftig fortfallend