

O:\Daten\20073\Stadtplanung\1\_Vorentwurf\Festsetzungen\_Schlotfeld\_B2\_2100729.docx

## **Selbstständiger Bebauungsplan Nr. 2**

**für das Gebiet südlich der Bebauung Dorfstraße Nr. 5 zwischen der Dorfstraße und der westlich gegenüberliegenden Spurbahn**

**in der Gemeinde Schlotfeld, Kreis Steinburg**

### **Teil B: Textliche Festsetzungen – Stand Vorentwurf 29.07.2021**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Im Plangeltungsbereich sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 Im Plangeltungsbereich sind von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Im Plangeltungsbereich beträgt die Firsthöhe maximal 10,00 m und die Traufhöhe maximal 4,50 m. Die Sockelhöhe beträgt mindestens 0,30 m und maximal 0,60 m. Die Firsthöhe bezeichnet das Maß zwischen der Geländehöhe und der obersten Außenkante der Dachhaut. Die Traufhöhe bezeichnet das Maß zwischen der Geländehöhe und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Außenkante der Dachhaut. Die Sockelhöhe bezeichnet das Maß zwischen der Geländehöhe und der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (§ 16 Abs. 2 BauNVO).
- 2.2 Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen wird die Oberkante der Fahrbahnmitte in der das Baugrundstück erschließenden Straße (Planstraße A) als maßgebende Geländehöhe festgesetzt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- 2.3 Im Plangeltungsbereich sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) die Grundflächen von Carports, Garagen und Nebenanlagen, die mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau versehen sind, nicht mitzurechnen. Teilversiegelte Wege, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze mit wasserdurchlässigem Aufbau (Abflussbeiwert max. 0,6) werden mit dem Faktor 0,5 auf die Grundfläche angerechnet (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

#### **3. Mindestgrundstücksgröße**

- 3.1 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt im WA1-Gebiet 650 m<sup>2</sup> und in den WA2 und WA3-Gebieten 800 m<sup>2</sup> (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

#### **4. Anzahl der Wohneinheiten**

- 4.1 Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

#### **5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

- 5.1 Garagen / Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, mit Ausnahme von Einfriedungen, im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen A und Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

**6. Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- 6.1 Im Plangebiet ist das auf den versiegelten Grundstücksflächen und den Dachflächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Oberflächenwasser für die Gartenbewässerung darf auf dem jeweiligen Grundstück gesammelt werden.

**7. Festsetzungen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 7.1 Zur Minimierung der Anreicherung von Schadstoffen im Oberflächenwasser sind Zink, Kupfer und Blei als Materialien für die Dacheindeckung nur zulässig, wenn auf dem Grundstück vor dem Ablauf in das nachfolgende System bzw. vor der Versickerung auf dem Grundstück die Schwermetalle aus dem Oberflächenwasser entfernt werden.

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

- 8.1 In der mit (1) gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine offene Mulde zur Oberflächenentwässerung anzulegen und durch flache Böschungen naturnah zu gestalten. Die Fläche ist mit Landschaftsrasen anzusäen. Dabei ist je Grundstück eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4,50 m zulässig.
- 8.2 Die mit (2) gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Landschaftsrasen anzulegen und extensiv (höchstens zwei Schnitte / Jahr ab dem 01. Juli, Abfuhr des Mahdgutes) zu unterhalten. Diese Knickschutzstreifen dürfen weder abgegraben noch überfüllt werden. Sie dürfen zum Zweck der Knickunterhaltung befahren werden.

**9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

- 9.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 0,80 m hohe Laubgehölzhecke aus heimischen Sträuchern (Qualität: Heister, 60 – 100 cm, 3 x verpflanzt, mit 3 Pflanzen je laufendem Meter) anzupflanzen, Arten gem. Pflanzempfehlung in der Begründung. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten, die Heister sind bei Abgang in der vorgeschriebenen Qualität zu ersetzen.

**10. Zuordnungsfestsetzungen - Ausgleich außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

- 10.1 Dem Plangeltungsbereich werden zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden (Ausgleichserfordernis von .....m<sup>2</sup>) die folgenden Flächen anteilig zugeordnet:

*Noch zu ergänzen*

- 10.2 Dem Plangeltungsbereich wird zum Ausgleich der Eingriffe in das Biotop Knick die Neuanlage von insgesamt ..... m Knick zugeordnet, die in den folgenden Ökokontoflächen vertraglich übernommen worden sind:

*Noch zu ergänzen*

**11. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**

- 11.1 Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 35° - 55° zulässig. Auf einer Grundfläche von maximal 25 % der Gesamtgebäudefläche sind für Gebäudeteile (z.B. Wintergärten, Windfänge, Terrassen- und Eingangsüberdachungen) abweichende Dachneigungen zulässig.
- 11.2 Dachrker und Gauben dürfen zusammen maximal die Hälfte der Dachlänge je Seite einnehmen. Der Abstand der Dachrker und Gauben von den Giebelseiten (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen.
- 11.3 Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind rote, schwarze/anthrazit/grau oder braune Farbtöne zu verwenden.
- 11.4 Dachbegrünungen, sowie in die Dachflächen integrierte bzw. auf der Dachfläche angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht sind uneingeschränkt zulässig.
- 11.5 Für die Außenwände der Hauptgebäude sind Klinker bzw. Vormauerziegel zu verwenden. Dabei sind für insgesamt je 30% der Außenwandflächen folgende Materialien zulässig: Naturholzverkleidungen, Kunstschiefer und Schiefer, Glas, unbehandelte, naturbelassene oder pulverbeschichtete Metallverkleidungen.
- 11.6 Einfriedungen als Abgrenzung zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Wegen sind nur in Form von frostbeständigen Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig (einheimische Arten gemäß Pflanzempfehlung in der Begründung). Grundstücksseitig, dem öffentlichen Raum abgewandt, sind hinter der Heckenbepflanzung Zäune zulässig, wenn die Heckenhöhe mindestens der Zaunhöhe entspricht. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 11.7 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Die Anlage von Steingärten aus Steinen, Kies, Schotter, Split oder ähnlichem Material ist unzulässig.
- 11.8 Im Plangebiet ist je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen.

**Hinweise:**

- Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind die Abstandsflächenregelungen der Landesbauordnung (LBO) zu beachten.
- Zur Vermeidung des Tötungsverbot für Brutvögel sind Baufeldräumungen und Gehölzrodungen zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.
- Bei der Pflege und Unterhaltung der Bestandsknicks ist Anhang C der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz „Liste typischer Gehölzarten Schleswig-Holsteinischer Knicks“ (Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, 20.01.2017) zu beachten.