



Satzung der Gemeinde Flintbek, Kreis Rd-Eck über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51

Für das Gebiet südöstlich der Straße 'Bokseer Weg' und nordöstlich der Straße 'Am Fehlmoor'


Bearbeitung : 30.09.2021

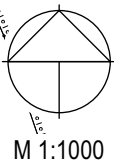
B2K
dn|ing

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

WA 3	
I	GH max. 9,00 m ü. OKFFEG
GRZ 0,25	GD mit DN 20-45°



Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51

§ 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 3

Allgemeines Wohngebiet, z.B. Teilgebiet 3

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,25

Grundflächenzahl, z.B. 0,25

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

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I

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

HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS

GH max.
9,00 m
ü. OKFFEG

Maximal zulässige Gebäudehöhe über Oberkante Fertigfußboden
des Erdgeschosses

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

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Nur Einzelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 23 BauNVO

Gebäudegestaltung

GD
20° - 45°

Geneigtes Dach mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45°

§ 9 Abs. 4 BauGB
+ § 84 LBO

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsberuhigter Bereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Fussgängerbereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

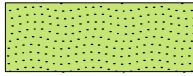
Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

GRÜNFLÄCHEN



Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung:



Naturnahe Fläche, öffentlich

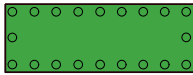
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Grünfläche mit der Zweckbestimmung Knickschutzstreifen, öffentlich

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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



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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Baum, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Knick, zu erhalten

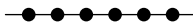
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen



Höhenbezugspunkt, mit Angabe m ü.NHN. (z.B. 48.50 m ü.NHN.) bezogen auf die Oberkante der Erschließungsfläche, die das jeweilige Grundstück erschließt i.V.m. Teil B Text Ziffer 3

§ 18 Abs. 1 BauNVO



Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, hier: Maß der zulässigen Überschreitung des Höhenbezugspunktes (HBP) durch die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG)

§ 16 Abs. 5 BauNVO



Bezeichnung der Teilgebiete zur Zuordnung des zulässigen Maßes der Überschreitung des jeweiligen Höhenbezugspunktes (HBP) durch die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG)

§ 16 Abs. 5 BauNVO

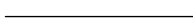
2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Knick

§ 21 LNatschG
i.V.m. § 30 BNatschG

3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, vorhanden

145

Flurstücksbezeichnung

○ 48.53

Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über NHN.



Bebauung, vorhanden



Baum, vorhanden



Topographie künftig fortfallend

Teil B: Text

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 Allgemeinen Wohngebiet [WA] sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet [WA] sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

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

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Teilgebiet WA 3 sind maximal zwei [2] Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden maximale Gebäudehöhen (GH_{max}) über der Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) festgesetzt (siehe Teil A: Planzeichnung). Die jeweilige maximale Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (z.B. Schornsteine usw.) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) darf auf den Grundstücken in einem bestimmten Maß oberhalb des in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Höhenbezugspunktes (HBP) liegen. Den Buchstaben (a bis e) wird das jeweils zulässige Maß zugeordnet:

Buchstabe a: 30 cm
Buchstabe b: 45 cm
Buchstabe c: 60 cm
Buchstabe d: 70 cm
Buchstabe e: 80 cm

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) darf maximal 0,30 m unterhalb des in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Höhenbezugspunktes (HBP) liegen.

Für jedes Gebäude gilt der dem Gebäude nächstgelegene Höhenbezugspunkt (HBP) gemäß den Eintragungen des Teil A (Planzeichnung). Sind mehrere Höhenbezugspunkte dem Gebäude gleich nah gelegen, ist der jeweils niedrigere Höhenbezugspunkt maßgeblich.

4. Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

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

4.1. In dem Teilgebiet WA 3 sind je Hauptwohnung mindestens zwei [2] Stellplätze und je untergeordneter Wohnung mindestens ein [1] Stellplatz auf den privaten Grundstücken herzustellen.

4.2. Der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen, auch der genehmigungsfreien gemäß LBO SH, und der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche muss mindestens 5,00 m betragen. Ebenerdige Stellplätze sind auch mit geringerem Abstand zu den Straßenverkehrsflächen zulässig.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO SH)

5.1 Fassaden:

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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 überdachten Stellplätzen (sog. Carports), Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Materialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind unzulässig.

30.09.2021

Teil B: Text

5.2 Dacheindeckungen der Hauptgebäude:

Als Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Grau und Anthrazit sowie Gründächer (mit lebenden Pflanzen) zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

5.3 Dacheindeckungen der Nebenanlagen:

Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und andere Nebenanlagen sind auch von Ziffer 5.2 abweichende Dachmaterialien und Farben zulässig.

Dachflächen von Nebenanlagen mit einer flachen Neigung ($\leq 10^\circ$) sind vollständig zu begrünen. Dabei ist mindestens eine extensive Dachbegrünung erforderlich, die eine Gesamtdicke des Begrünungsaufbaues von 15 - 20 cm voraussetzt.

5.4 Dachneigung:

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind geneigte Dächer mit einer Dachneigungen von 20° bis 45° zulässig.

Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch flacher geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

5.5 Solar- und Photovoltaikanlagen:

Es sind nicht glänzende Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern und parallel zur Dachneigung vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.

5.6 Oberirdische Lagerbehälter und Leitungen:

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

6. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

6.1 Erhalt des gesetzlich geschützten Knickbestandes

Der gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Knickbestand am östlichen Plangebietsrand mit den Überhälterbäumen ist dauerhaft zu erhalten und vor einer Beschädigung sowie Störung zu bewahren. Der Knick ist 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.

6.2 Knickschutzstreifen

Der Knickschutzstreifen ist zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs extensiv zu pflegen. An der Südwestseite des Knickschutzstreifens entlang der privaten Grundstücke ist ein mindestens 1,40 m hoher Zaun zu errichten.

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

Die Eigentümer der Baugrundstücke, die an den Knickschutzstreifen angrenzen, haben für den Fall, dass sie an der westlichen Seite des Knickschutzstreifens Abgrabungen durchführen, die hierbei entstehende Geländekante dauerhaft zu sichern.

6.3 Erhalt von Bäumen

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

Bei Ersatz sind Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, Solitär, dreimal verpflanzt, 16 cm bis 18 cm Stammumfang zu verwenden.

6.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der als 'Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' gekennzeichnete Bereich entlang der Straße 'Bokseer Weg' ist in einer Breite von 2,00 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Zulässig sind folgende Arten: Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Hasel, Holunder und Schlehe.

Teil B: Text

6.5 Gestaltung der Vorgartenbereiche

Die Gartenflächen der privaten Wohngrundstücke sind auf der straßenzugewandten Seite in einer Tiefe von mindestens 5,00 m zu begrünen. Ausgenommen sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen. Weitgehend versiegelte Flächen, unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind in diesem Grundstücksbereich nicht zulässig.

7. Hinweise:

Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen

Die aus Gründen des Artenschutzes erforderlichen und in dem Artenschutzbericht zum Bebauungsplan Nr. 51 (Anlage Nr. 1) aufgeführten Vorkehrungen und Maßnahmen zu

- Bauzeitenregelungen
 - Erhalt des Knicks
 - Vermeidung der Lichtemissionen für lichtempfindliche Fledermausarten während der Bauphase
 - Vermeidung der Beleuchtung des Knicks einschließlich des angrenzenden Knickschutzstreifens
 - Vermeidung der Lichtemissionen für lichtempfindliche Fledermausarten
 - Aufstellung eines temporären Amphibienschutzzauns während der Bauphase
- sind umzusetzen bzw. einzuhalten.

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.

Denkmalschutz

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.

Altlasten

Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch optisch und organoleptisch auffällige Bodenbereiche entdeckt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend in Kenntnis zu setzen und die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Flintbek nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderer Weise 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.

Einsichtnahme der DIN und Vorschriften:

Die DIN 18920, die Landesbauordnung (LBO) sowie die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP von 1999) können ergänzend zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 bei der Gemeinde Flintbek während der Dienstzeiten eingesehen werden.