

GEMEINDE FLINTBEK

1. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 29 „KÄTNERSKAMP“

Teil B: Text zum Vorentwurf

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A (Planzeichnung) der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Kätnerskamp“, wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3 BauGB)

1.1 Wohngebiet (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Ausschließlich zulässig sind:

- Wohnnutzungen,
- Gebäude und Räume für freie Berufe
- wohngebietsbezogene Gemeinschaftsanlagen.

Im festgesetzten Wohngebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

1.2 Eingeschränkte Zulässigkeit von Stellplätze, Garagen und Carports (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen (St) zulässig. Nebenanlagen, Zufahrten, Wege sowie Standplätze für Abfallbehälter sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und der zeichnerisch festgesetzten Bereiche zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB iV.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Ausschließlich für die Errichtung der Zufahrt (GFL) und den Bestandserhalt des „Relax-Hauses“ ist eine Überschreitung über die Maßgaben gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Größe von 470 m² zulässig.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

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

3.1 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Gartenfolien ist nicht zulässig.

3.2 Dachbegrünung

Im gesamten Plangeltungsbereich müssen alle flach geneigten Dächer der Haupt- und Nebengebäude mit einer Dachneigung von 0-25° dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 8 cm ist vorzusehen. Ausnahmsweise darf bei untergeordneten Dachflächen (z.B. für Erker, Gauben, Windfangvorbauten) auf eine Dachbegrünung verzichtet werden. Auf eine Dachbegrünung kann auf Dachflächen, die mit einer Photovoltaikanlage versehen sind, verzichtet werden.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

4 Gestalterische Festsetzungen

4.1 Dächer

In den Baufeldern W2 und W3 sind die Dächer der Hauptbaukörper mit einer Dachneigung zwischen 40° und 60° zulässig.

Für die Hauptbaukörper sind in den Baufeldern W2 und W3 nur harte Bedachungen (Dachpfannen, Zinkblech, Faserzement, Schiefer oder ähnlich) zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind ebenfalls zulässig.

Im gesamten Plangeltungsbereich sind glänzende Dachdeckungsmaterialien unzulässig (z.B. glasierte Dachziegel oder dauerhaft glänzende Metalloberflächen).

4.2 Fassaden

In den Baufeldern W2 und W3 sind für die Fassadenflächen nur Ziegel- und Natursteinmauerwerk, Holz-, Putz- und Metallflächen sowie Faserzement- und Faserschichtholzplatten zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind ebenfalls zulässig.

Im gesamten Plangeltungsbereich sind glänzende Fassadenmaterialien unzulässig (z.B. glasierte Klinker oder dauerhaft glänzende Metalloberflächen).

IV. HINWEISE

4.3 Waldabstand nach Landeswaldgesetz

Es gelten zur Sicherung des Waldes und der Bebauung die Anforderungen des § 24 LWaldG. Gemäß § 24 des Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein ist in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde und der Bauaufsichtsbehörde zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein reduzierter Abstand von 20 Metern zum Wald einzuhalten.

Der Waldabstand wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

4.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Bauzeitenregelung für Fledermäuse:

Die Fachwerkbalken sind zeitnah umzulagern. Dabei sind die Balken so zu lagern, dass zwischen den einzelnen Balken ein Abstand von mindestens 12 - 20 cm besteht, so dass keine frostfreien Bereiche innerhalb des Balkenlagers entstehen. Sollte dies nicht vor dem 01.12. durchgeführt werden können, dürfen die Balken erst wieder nach dem 28./29.02. des Folgejahres bewegt werden. Sollte es erforderlich sein, weitere Gebäudeteile (welche bisher nicht von den Planungen betroffen waren) rückzubauen, sind diese entweder noch zu begutachten oder ebenfalls eine entsprechende Bauzeitenregelung einzuhalten.

Bauzeitenregelung für Brutvögel:

Alle Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Fällung und Rodung von Gehölzen, Beseitigung der Vegetationsstrukturen sowie potenziell weitere Rückbauten von Gebäudeteilen) sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres (d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen.

Vermeidung von Lichtemissionen:

Zur Minimierung von Lichtemissionen (Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Tierwelt) sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-Lampen mit einer Wellenlänge von über 540 nm und einer Farbtemperatur unter 2700 K. Es sind Lampen mit vollständig geschlossener Bauweise zu verwenden, die keinen Einflug von Insekten ermöglichen. Die Abstrahlung von Licht nach oben und in Richtung des Friedhofs sind durch die Verwendung von Lichtleitblechen vollständig zu unterbinden. Lichtpunkthöhen > 8 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig.