

Gemeinde Rickling**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 "Am Kiesberg 7"****Teil B -Text -****I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1 Art der baulichen Nutzung****§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und 4 BauNVO**

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2 Höhe baulicher Anlagen**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO**

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 0,5 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 20 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Anlagen zur Solarnutzung sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone und sonstige untergeordnete Bauteile (z.B. Eingangsvordächer) am Hauptgebäude um maximal 1,5 m überschritten werden. Abweichend dürfen die Baugrenzen durch Terrassen am Hauptgebäude um maximal 3,5 m überschritten werden.

4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohngebäude bis zu vier Wohneinheiten zulässig.

5 Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Stellplätze, gedeckte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen (GSt) zulässig.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB

- 6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Innerhalb der Kronentraufbereiche der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

- 6.2 Der zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzte Gehölzstreifen ist als freiwachsende Hecken mit Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste in einer Breite von 3,0 m bzw. 5,0 m zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Bestehende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung sind zu erhalten.

- 6.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert $< 0,7$ (z.B. Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

- 6.4 Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen, Garagen und gedeckten Stellplätzen (Carports) mit einer maximalen Neigung bis 15 Grad sind mit Ausnahme der Flächen für technischer Aufbauten mit einem Substrataufbau von mindestens von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen.

- 6.5 Maßnahme zum vorgezogenen Funktionsausgleich
(CEF-Maßnahme - Fledermäuse)

Zur Sicherung der ökologischen Funktion sind durch eine fachkundige Person vier Spaltenkästen (z. B. Fledermausfassaden-Flachkasten mit Rückwand FFAK-R von Hasselheldt-Naturschutz) und eine Großraumhöhle an Gebäuden oder Bäumen im Plangebiet oder der direkten Umgebung anzubringen.

Die Maßnahme ist von Dezember bis Ende Februar nach Abriss des Bestandsgebäudes außerhalb der Aktivität der Fledermäuse durchzuführen.

Ein Verzicht auf die Maßnahme ist dann möglich, wenn durch eine Kartierung (mehrere Detektorbegehungen in der Wochenstubezeit durch eine Fachperson) nachgewiesen wird, dass das Gebäude keine Funktion als Sommerquartier besitzt.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO S-H

1 Dachform

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

- 1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer mit Dachneigungen von 42° bis 50° zulässig.
- 1.2 Dacheindeckung sind nur in anthrazitgrauen Farbtönen zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind unzulässig.
- 1.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Neigung und Ausrichtung muss der Dachneigung entsprechen.
- 1.4 Für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude mit einer Grundfläche von > 10 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen von Hauptgebäuden. Ergänzend sind extensiv begrünte Flachdächer und begrünte flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.

2 Gestaltung baulicher Anlagen

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

- 2.1 Innerhalb des Plangebietes sind nur Mauerziegel-, Klinker- oder Verblendmauerwerkfassaden in roten, rotbraunen, braunen Farben zulässig.
- 2.2 Ergänzend sind andere Materialien und Farben bis maximal 20 vom Hundert der jeweiligen Fassadenseite zulässig.
- 2.3 Für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude mit einer Grundfläche von > 10 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude mit der Ausnahme, dass zudem Holzfassaden zulässig sind.

3 Erforderliche Stellplätze

§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO S-H

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.

4 Einfriedungen

§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO S-H

- 4.1 Einfriedungen zur erschließungsseitigen öffentlichen Verkehrsfläche der Straße "Am Kiesberg" sind nur als standortheimische Laubhecken mit einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Zäune sind an der Straßenseite nur in Verbindung mit einer Laubhecke bis zu einer Höhe von 1,00 m und einem Mindestabstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig, soweit Zäune auf der zur öffentlichen Fläche abgewandten Seite errichtet werden.

- 4.2 Massive Einfriedungen durch Mauern oder Wällen aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern sind umlaufend bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- 4.3 Die Höhe von Einfriedungen bemisst sich ab Oberkante der erschließungsmäßig vorgelegerten Verkehrsfläche an der zugewandten Straßenbegrenzungslinie des Baugrundstückes.

III HINWEISE

1 Artenschutz

Vermeidungsmaßnahme 1 Fledermäuse

Zum Vermeiden des Tötens oder Verletzens sind Abrissmaßnahmen und Baumfällungen außerhalb der (Sommer-)Quartierzeiten durchzuführen. Quartierzeit ist von Anfang März bis Ende November. Zum mindesten sind die Arbeiten an den als Quartier bzw. Einflug geeigneten Bereichen (hier die Verschalungen Wohngebäude sowie Bäume mit Höhlen) außerhalb der Quartierzeit durchzuführen oder es sind alle möglichen Öffnungen außerhalb der Quartierzeiten zu verschließen. Denkbar wäre auch ein Entfernen der Verschalungen von Hand mit biologischer Baubegleitung und ggf. Stopp der Arbeiten oder Umsetzen von Tieren.

Sofern durch eine Kartierung durch eine fachkundige Person nachgewiesen wird, dass keine Quartiere durch Fledermäuse genutzt werden, entfällt eine zeitliche Vorgabe.

Vermeidungsmaßnahme 2 Haselmaus

Vorhalten eines Bauzauns oder vergleichbare Abgrenzung zwischen Baubereichen und Gehölzen am Rand des Grundstücks während der Bauarbeiten.

Vermeidungsmaßnahme 3 Brutvögel der Gehölze

Baumfällarbeiten und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum September bis Februar. Von dem Zeitraum kann abgewichen werden, wenn durch Kartierung durch eine fachkundige Person nachgewiesen wird, dass keine besetzten Nester vorhanden sind.

Vermeidungsmaßnahme 4 Brutvögel der Gebäude

Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum September bis Februar. Von dem Zeitraum kann abgewichen werden, wenn durch Kartierung durch eine fachkundige Person nachgewiesen wird, dass keine besetzten Nester vorhanden sind.

Vermeidungsmaßnahme 5 Beleuchtung

Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 1 Brutvögel der Gehölze

Anbringen von künstlichen Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter (4 Stück) an den verbleibenden Großbäumen durch eine fachkundige Person.

2 Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Bestehende Bäume, Gehölzstreifen und sonstige Bepflanzungen sind während der Bau-phase vor Eingriffen zu schützen. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

3 Denkmalschutz § 15 DSchG

Archäologisches Interessengebiet

Ein schmaler Streifen des südlichen Plangebietes befindet sich gemäß dem „Archäologie-Atlas SH“ innerhalb des archäologischen Interessengebietes nach § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG mit der Gebietsnummer 2. Bei Archäologischen Interessengebieten handelt es um Gebiete, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Denkmale sind gemäß § 8 Abs 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Bei allen Vorhaben und Maßnahmen mit Erdarbeiten in diesen Bereichen ist daher eine frühzeitige Beteiligung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein nach § 12 DSchG notwendig.

Allgemeine Meldungs- und Dokumentationspflicht nach § 15 DSchG SH

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 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 an die Denkmalschutzbehörde.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4 Löschwasser

Für die öffentlichen Verkehrsflächen und Zuwegungen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m³/h für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

5 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommen DIN-Normen, Normen und Richtlinien liegen können bei der Amtsverwaltung des Amtes Amt Boostedt-Rickling, Twiete 9, 24598 Boostedt, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

IV PFLANZLISTEN

Pflanzliste - Gehölzstreifen als freiwachsende Hecke

Sträucher/Heister 2 x v., 60-100 cm,
Pflanzabstand 0,75 m x 0,75 m

Hasel (*Corylus avellana*)
Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)

Dazu in bunter Folge einheimische Gehölze / Sträucher:

Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	Filzrose (<i>Rosa tomentosa</i>)
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus div. spec.</i>)	Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Weiden (<i>Salix div. spec.</i>)	Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>)	Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)
Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>)	Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>)
Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Deutsches Geißblatt (<i>L. periclymenum</i>)