

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

- a) GFL-Flächen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt zu lassen.
- b) Die zulässige Grundfläche darf für ebenerdige Terrassen direkt an Wohngebäuden pro Grundstück um max. 30 m² überschritten werden.
- c) Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen.

02. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise. Im Falle von Wohnnutzungen sind nur zulässig Einzelhäuser mit einem Wohngebäude.

03. Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

Für Terrassen und Überdachungen von Freisitzen ist, abweichend von § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO) in seiner seit dem 01. Juli 2016 gültigen Fassung, ein Mindestabstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

04. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Südöstlich 'Bönebütteler Damm' (K 16) sind bei Wohngebäuden max. 2 Wohnungen zulässig.

05. Sichtflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante 'Bönebütteler Damm' dauernd freizuhalten.

06. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen parallel zur 'Schwale', die von der Bebauung freizuhalten sind, ist ausschließlich eine gärtnerische Nutzung zulässig. Jede Art baulicher Nutzung, Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien sind unzulässig.

07. Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind Windkraftanlagen, auch als Nebenanlagen, unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

08. Flächen für die Abfallbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Abfallbeseitigung ist das zeitweilige und dauerhafte Abstellen von Müllsammelgefäßen zulässig für angrenzende Grundstücke und solche, deren verkehrliche Erschließung angrenzt.

09. Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen bzw. die Nutzung als Brauchwasser.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.

11. Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechte (L)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- a) Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden festgesetzt mit einer Mindestbreite von 4,00 m zu Gunsten der rückwärtig neu erschlossenen Grundstücke, der öffentlichen und privaten Versorgungsunternehmen und Medienträger sowie der Gemeinde Bönebüttel.
- b) Auf die Erschließung rückwärtig gelegener Grundstücke über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn z. B. durch abweichende Grundstücksteilung hiervon eine abweichende Erschließung erforderlich wird und/oder die Erschließung in anderer Weise baurechtlich gesichert ist.

12. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24, § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- a) Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Fläche mit einer Jahreshäufigkeit von mehr als 20 % Geruchsstunden aufgrund umgebender landwirtschaftlicher Tierhaltung sind Gebäude, die ganz oder teilweise dem Wohnen dienen, unzulässig.
- b) Die vorgenannte Unzulässigkeit ganz oder teilweise dem Wohnen dienender Gebäude gilt nur solange, bis durch Aufgabe oder dauerhafter Reduzierung der umgebenden landwirtschaftlichen Tierhaltung der Nachweis erbracht wird, dass die Jahreshäufigkeit von 20 % Geruchsstunden unterschritten wird.

13. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

01. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

Nebenanlagen und Garagen mit einer Grundfläche von mehr als 30 m² sind in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) können auch in Holzbauweise erstellt werden. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten.

02. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes montiert sind. Der senkrechte Abstand zur Dachhaut darf max. 0,80 m betragen. Die festgesetzte Firsthöhe darf nicht überschritten werden. Freiflächenanlagen sind ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen überkragende Anlagen.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG 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.

02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Plön, Amt für Umwelt, anzuzeigen.

03. Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes können sich im Boden Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg befinden. Aus diesem Grund muss das Plangebiet vor Beginn von Tiefbauarbeiten gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersucht werden. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Es wird empfohlen, dass sich Bauherren frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit die Sondier- und Räummaßnahmen in die geplanten Baumaßnahmen einbezogen werden können.

04. Eingriffsfristen

Die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen ist aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28/29. Februar zulässig. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

05. Landwirtschaftliche Immissionen

In der Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vom 11. März 2018 wurden für das Plangebiet Jahreshäufigkeiten an Geruchsstunden zwischen 11 % im Nordosten und 33 % im Südwesten ermittelt. Auf diesen Sachverhalt wird ausdrücklich hingewiesen.