

TEXT (TEIL B)

Bönebüttel, BPL Nr. 34

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Das gemäß § 4 BauNVO festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

- a) Die Flächen von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude, die mit GFL-Rechten belasteten Flächen und der private Wohnweg des Baugrundstückes Nr. 22 sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen.
- b) Eine Überschreitung der Baugrenzen für die Anlage von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude ist bis zu 5 m, maximal aber bis zu einem Abstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen, zulässig. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

03. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Im Plangebiet sind die Geländehöhen (Ist-Geländehöhen über NHN) durch Höhenpunkte in der Planzeichnung eingetragen. Diese werden als Bezugspunkte gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen maximalen Firsthöhen beziehen sich auf den jeweils dem Bauvorhaben nächst gelegenen Höhenbezugspunkt.

04. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es sind ausschließlich Einzelhäuser mit einem Wohngebäude zulässig.

05. Abstandstiefen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

Für Terrassen und Überdachungen von Freisitzen ist - abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 der Landesbauordnung (LBO) - ein Mindestabstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind innerhalb der landesrechtlichen Grenzabstände ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

06. Mindestgrößen der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke hat mindestens 600 m² zu betragen.

07. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

08. 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 'Hasenredder' dauerhaft freizuhalten.

09. Versorgungsanlagen

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

Kleinwindanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

10. 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. Ausgenommen hiervon sind die mit GFL-Rechten belastete Flächen. Neben dem Versickern ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)

- a) Der nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützte Knick ist zu erhalten und darf nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.
- b) Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens im Teilbereich 1 ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.
- c) Die festgesetzte Maßnahmenfläche im Teilbereich 1 dient der extensiven Beweidung und der Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der mit GFL-Rechten belasteten Flächen.

12. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- a) Die im Bereich der Planstraße festgesetzten Einzelbäume sind als heimische Laubbäume, Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang, zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. (Empfehlung: Hainbuche [Carpinus betulus], Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, mindestens 14 - 16 cm Stammumfang gemessen in 1 Meter Höhe.) Die Standorte können, sofern dies Grundstückszufahrten oder Parkbuchten erforderlich machen, verschoben werden. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.
- b) Die in der Planzeichnung, Teilbereich 1, als „zu erhalten“ festgesetzten Pflanzflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

- c) Die in der Planzeichnung, Teilbereich 2, festgesetzte Anpflanzfläche ist als Knick anzulegen (Pflanzenanweisungen siehe Begründung). Der nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG neu angelegte, gesetzlich geschützte Knick ist zu erhalten und darf nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

01. Stellplätze/Garagen

Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Baugrundstück bereitzustellen.

02. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht bzw. aufgestellt werden. Es sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 m² zulässig.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um eine Stelle, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

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. Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

05. 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 und eine entsprechende Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön einzuholen.

06. Knickschutz

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.