

Teil B - Text Bebauungsplan 88

I Planungsrechtliche Festsetzungen

TF1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
2. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA) genannten Ausnahmen Nr. 1, 3, 4 und 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

TF2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses höchstens 1,0 Meter über der mittleren Höhenlage der Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen, von welcher aus das Grundstück erschlossen wird.

TF3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

1. Bezugshöhe für die Bestimmung der Firsthöhe ist die Fahrbahnoberkante der Mitte der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände ist die maximal zulässige Firsthöhe um das Maß des natürlichen Geländeabfalls bzw. -anstiegs, bezogen auf den Bezugspunkt, zu reduzieren bzw. zu ergänzen.
2. Von der festgesetzten Firsthöhe (FH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Die vorgenannten Anlagen und Bauteile dürfen die maximale Firsthöhe (FH) um bis zu 1,0 Meter überschreiten.

TF4 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)

1. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden Grundstücksgrößen von mindestens 500m² pro Wohngebäude bei Einzelhausbebauung und 300m² pro Wohngebäude bei Doppelhausbebauung festgesetzt. Hierbei ist ausschließlich die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und innerhalb des jeweiligen Gebietes (WA1 bis WA3) liegende Grundstücksfläche zugrunde zu legen. Befreiungen von der Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße sind mit den Grundzügen der Planung vereinbar, sofern das Grundstück zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes Nr. 88 die im Plan festgesetzte Mindestgrundstücksgröße unterschreitet.

TF5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2 und 3 wird pro Wohnung in Wohngebäuden eine Grundstücksgröße von mindestens 300m² festgesetzt.

TF6 Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

1. In geringem Umfang ist ein Vortreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,50 m von Baugrenzen zulässig, wenn dies durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente (wie Erker und Treppenhäuser) oder Vordächer bedingt ist.
2. Terrassen ohne Überdachung sind außerhalb des Baufensters (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig, auch wenn sie an die Hauptgebäude angebaut sind.

3. Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen ist bei zu mehr als 70% ihrer Außenfläche verglasten Gebäudeteilen (Wintergärten) auf eine Breite von bis zu 5 m und einer Tiefe von bis zu 3 m zulässig. Ausgenommen davon sind die in der Planzeichnung festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Vorgartenzone)

TF7 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 10 BauGB)

1. Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Müllboxen, Einfriedungen, unbedachten Stellplätzen sowie Zugängen und Zufahrten zu den Grundstücken – sind erst ab einem Mindestabstand von 3,0 Metern zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig (von der Bebauung freizuhaltenen Fläche).
2. Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 3 darf durch Stellplätze, Carports, Nebenanlagen nach §14 BauNVO, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreien Anlagen gemäß § 63 Landesbauordnung Schleswig-Holstein bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ II) von 0,5 überschritten werden.

II Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, §84 LBO Schleswig-Holstein vom 29.11.2018)

TF8 Gültigkeit der Baugestalterischen Festsetzungen bei vorhandenen baulichen Anlagen

1. Die Bestimmungen der Festsetzungen TF9, TF10, TF11, TF12, TF13 und TF15 gelten nicht für die Erweiterung sowie Änderung von im Zeitpunkt der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zu diesem Bebauungsplan bereits vorhandenen baulichen Anlagen.

TF9 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 63 LBO Schleswig-Holstein vom 29.11.2018)

1. Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 Metern zulässig. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, von welcher aus das Grundstück erschlossen wird. Dies gilt gleichermaßen für Einfriedungen zu privaten und öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu öffentlichen Fuß- und Radwegen.

TF10 Doppelhäuser (§ 9 Abs. 4 BauGB, §84 LBO Schleswig-Holstein vom 29.11.2018)

1. Aneinander grenzende Doppelhaushälften sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten und mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.

TF11 Hauptgebäude

1. Flachdächer sind vollflächig mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
2. Ein Kniestock (Drempel) – gemessen in Verlängerung der Gebäudeaußenwand nach oben zwischen Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Dachhaut – ist bis max. 0,8 m Höhe zulässig.

TF12 Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, §84 LBO Schleswig-Holstein vom 29.11.2018)

1. Die Gestaltung der Garagen, Carports und sonstiger Nebenanlagen über 5m² Grundfläche ist der Gestaltung der Hauptgebäude anzupassen oder in Holz auszuführen. Es ist entweder eine Dachneigung von mindestens 15° oder ein extensiv begrüntes Dach vorzusehen.

TF13 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5m² zulässig.

TF14 Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen

1. Sämtliche Versorgungs-, Entsorgungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

III Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25a und b BauGB)

TF16 Versiegelung

1. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Parkplätze innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (wie z.B. Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrassen oder vergleichbare Befestigungen) zulässig.

IV Hinweise ohne Normcharakter

1. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften / technische Regelwerke) können im Bauamt der Gemeinde Stockelsdorf, Ahrensböcker Str. 7, 23617 Stockelsdorf während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden.
2. Fäll- und Rodungsarbeiten an Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt werden.
3. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten sind Umbau-, Erweiterungs- und Abrissarbeiten an bestehenden Gebäuden rechtzeitig vor dem Eingriff durch einen Fachgutachter hinsichtlich einer möglichen Quartiersnutzung zu überprüfen. Bei einer Quartiersnutzung sind für die Arbeiten gesonderte Bauzeitenregelungen zu treffen und es sind Ersatzquartiere dem Quartierstyp und dem Artenspektrum im Plangebiet bzw. dessen direkten Umfeld zur Verfügung zu stellen, deren Art, Umfang und zeitliche Umsetzung vom Fachgutachter zu benennen und mit den Fachbehörden abzustimmen sind.
4. Nach § 8 Abs. 1 LBO SH sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke
 - wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen **und**
 - zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.