Satzung der Gemeinde Wankendorf über den Bebauungsplan Nr. 21

für das Gebiet südlich der Bebauung „Kampstraße 2 - 22“, östlich „Röterberg“ sowie der Bebauung „Röterberg 17 und 21-25“, nördlich der Bebauung „Bornhöveder Landstraße 1“, „Seestraße 2-12“ und „Birkenweg 1“, westlich der Bebauung „Seestraße 19“ sowie einer Spielplatzfläche

Teil A - Planzeichnung

M.1:1000

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

Plangrundlage:

© GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Gemeinde: Wankendorf
Gemarkung: Wankendorf
Flur: 7

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen — **Rechtsgrundlagen**

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**

WA — Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO**

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

FH 9,50 m — Firsthöhe als Höchstmaß in m über Geländeoberkante, siehe Text Teil B Ziffer 4

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO**

o — Offene Bauweise

E — Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB**

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

As — Flächen zum temporären Abstellen von Müllgefäßen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorger — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes — § 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO

3,00 — Maßangabe in Meter

Nachrichtliche Übernahmen — **§ 9 Abs. 6 BauGB**

Sichtdreieck — § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

Vorh. Flurstücksgrenze

Künftig entfallende Flurstücksgrenze

In Aussicht genommene Grundstücksgrenze

51/7 — Vorh. Flurstücksnummer

Vorh. Gebäude

Künftig entfallendes Gebäude

Freihaltebereich um zu erhaltende Bäume (1,5 m Abstand zum Kronenradius)

43 — Höhenlinien gem. Deutschen Haupthöhennetz 2016

Text - Teil B

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA 2) dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) ist eine Bebauung der rückwärtigen Bauflächen erst zulässig sofern zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung eine ungehinderte Zuwegung von 3,5 m Breite nachgewiesen wird.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2, § 31 Abs. 1 BauGB, §§ 19 und 23 BauNVO)

a) Die privaten Erschließungswege für Hauptgebäude in 2. Baureihe innerhalb des WA 1 sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen.

b) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird. Diese Flächen sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.

c) Terrassen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise bis zu 5 m, maximal aber bis zu einem Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze, zulässig, wenn es sich um ebenerdige, mindestens zweiseitig offene Terrassen direkt an Wohngebäuden handelt. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

a) Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen (FH) sind die in der Planzeichnung dargestellten Höhenlinien gemäß dem Deutschen Haupthöhennetz 2016. Sollte sich ein Bauvorhaben im Bereich mehrerer Höhenlinien befinden, ist die höchste Höhenlinie maßgeblich.

b) Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzte Firsthöhe (FH) um max. 2,00 m überschreiten.

5. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

a) Pro Wohngebäude sind im WA 1 maximal zwei Wohnungen zulässig.

b) Pro Wohngebäude sind im WA 2 maximal zehn Wohnungen zulässig.

6. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 23 b BauGB, § 14 BauNVO)

a) Die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

b) 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.

7. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist innerhalb des Plangebietes zu versickern. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen.

8. 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) Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen sind auf den Baugrundstücken unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

b) Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen ist nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge etc.) ausgerichtete Beleuchtung zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger).

c) Im tatsächlichen Kronentraufbereich zuzüglich eines Schutzabstandes von 1,5 m des zum Erhalt festgesetzten Einzelbaumes im allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Eine Ausnahme gilt für den betroffenen Bereich des dargestellten Geh- Fahr- und Leitungsrechtes, für welchen in Begleitung eines Baumsachverständigen Versiegelungen mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig sind. Dabei ist ein Mindestabstand von ≥ 2 m zur Stammmitte des Baumes einzuhalten.

9. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

a) Je Baugrundstück ist, soweit noch nicht vorhanden, mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Stammumfang mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich) in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Baumvorschläge siehe Begründung).

b) Für die in der Planzeichnung anzupflanzenden Straßenbäume sind großkronige Laubbäume in der Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt mit Drahtballen StU 18 - 20 cm zu verwenden. Die Baumgruben sind in Bauminseln bis in eine Tiefe von 1,5 m zur Schaffung eines durchwurzelbaren Raumes mit geeignetem Substrat zu verfüllen. Die Pflanzinsel ist als gras-, stauden - oder strauchbewachsene Vegetationsfläche auszubilden und gegen das Befahren durch Kraftfahrzeuge zu sichern.

c) Alle anzupflanzenden oder zum Erhalt festgesetzten Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Teil B - Text

10. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der erforderliche Kompensationsbedarf der Eingriffsregelung wurde mit einem Umfang von 156 m Knickneuanlage ermittelt. Er wird wie folgt nachgewiesen:

- 148 m im Knickökokonto der Gemeinde Wankendorf Az. Kreis Plön: 3/083/0019 auf dem Flurstück 32/1 der Flur 4, Gemarkung Wankendorf.
- 8 m im Knickökokonto der Gemeinde Rendswühren Az. Kreis Plön: 3/083/0032 auf dem Flurstück 34/2 der Flur 12, Gemarkung Rendswühren.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 49 und § 86 LBO Schl.-H.)

1. Dächer

Die Dachneigung muss im Plangebiet mindestens 25 Grad betragen. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Gauben, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Dacheindeckung ist im gesamten Plangebiet nur in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit bis schwarz zulässig. Ausgenommen davon sind Wintergärten. Für diese sind auch Glasdächer zulässig. Gründächer sind im Plangebiet zulässig. Bei Gründächern darf von den Festsetzungen zur Dachform, -neigung und -farbgestaltung abgewichen werden.

2. Dachbegrünung für Carports und Garagen

Die Dachflächen von Garagen und Carports sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die Begrünung ist in Form einer extensiven Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtstärke von 8 cm und einer standortgerechten, nachhaltig insekten- und bienenfreundlichen Vegetation (Kräuter, Gräser und ausdauernde Stauden, z. B. Sukkulenten) zu bepflanzen.

3. Stellplätze/Garagen

Pro Wohnung sind im WA 1 mindestens zwei Stellplätze oder Garagen vorzuhalten.

Im WA 2 ist pro Wohnung mit einer Wohnfläche < 60 m² mindestens ein Pkw-Stellplatz und pro Wohnung ab 60 m² Wohnfläche sind mindestens zwei Pkw-Einstellplätze bereitzustellen.

C. Hinweise

1. Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist im Rahmen von Erdarbeiten mit archäologischer Substanz zu rechnen. 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.

2. 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 Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Plön, Amt für Umwelt, anzuzeigen.

3. Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und es ist eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön einzuholen.

Vor Abriss von Gebäuden und Großbäumen (> 40 cm Stammdurchmesser) ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden und Großbäumen befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

4. Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes können sich im Boden Kampfmittel (Fliegerbomben) 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.

5. Schutz des Ober- und Unterbodens

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2023) und Ersatzbaustoffverordnung. Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Überschüssiger Boden ist fachgerecht zu entsorgen, sofern er nicht innerhalb des Plangebietes genutzt werden kann. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

6. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

7. Schutz der Umgebung

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

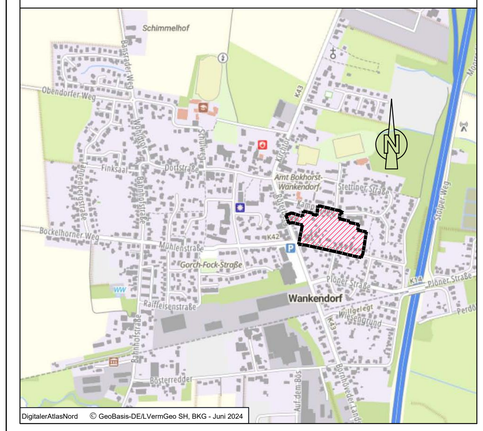
8. Mit Rechten zu belastende Flächen

Zur Erschließung der rückwärtigen Bauflächen sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) in der Planzeichnung festgesetzt. Die exakte Lage der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist kein Grundzug der Planung i.S. des § 31 Abs. 2 BauGB, sondern kann im Wege der Befreiung innerhalb der Grundstücksflächen verlegt werden. Grundzüge der Planung sind hingegen das Vorhandensein der GFL-Flächen, deren Breite von 3,5 m und der für sie genannten Nutzer.

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 4 der Gemeindeordnung (GO) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO)) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 für das Gebiet südlich der Bebauung „Kampstraße 2 - 22“, östlich „Röterberg“ sowie der Bebauung „Röterberg 17 und 21-25“, nördlich der Bebauung „Bornhöveder Landstraße 1“, „Seestraße 2-12“ und „Birkenweg 1“, westlich der Bebauung „Seestraße 19“ sowie einer Spielplatzfläche, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Übersichtskarte — M.1:10.000



Satzung der Gemeinde Wankendorf über den Bebauungsplan Nr. 21

für das Gebiet südlich der Bebauung „Kampstraße 2 - 22“, östlich „Röterberg“ sowie der Bebauung „Röterberg 17 und 21-25“, nördlich der Bebauung „Bornhöveder Landstraße 1“, „Seestraße 2-12“ und „Birkenweg 1“, westlich der Bebauung „Seestraße 19“ sowie einer Spielplatzfläche

Kreis Plön

Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung — Assessor jur. Uwe Czierlinski
Kronberg 33, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

überarbeitet von:
GSP Gosch & Partner mbB — Beratende Ingenieure (VBI)
Papenberg 4 · 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0 · Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79
E-mail: oldesloe@gsp-sg.de · Internet: www.gsp-sg.de

P-Nr.: 23 / 1542 — Stand: 25.04.2025 / BH