

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten

Im gesamten Plangebiet sind in Einfamilienhäusern pro Gebäude max. 2 WE und in Doppelhäusern sowie Hausgruppen ist pro Hausscheibe max. 1 WE zulässig.

2. Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird gemäß Eintragung des Teil A (Planzeichnung) jeweils separat für die Teilgebiete 1 bis 6 festgesetzt.

In dem Teilgebiet BF 3 und 4 ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis 0,5 zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Im Plangebiet werden maximale Gebäudehöhen (GHmax) für die jeweiligen Teilgebiete BF 1 bis 6 über Normalhöhen-Null festgesetzt (siehe Teil A: Planzeichnung). Die jeweilige maximale Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (z.B. Solar- oder Photovoltaikanlagen, Schornsteine usw.) um maximal 1,00 m überschritten werden.

4. Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 i.V.m. § 12 + 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO und § 84 LBO S.-H)

4.1. Nebenanlagen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Verfahrensfreie bauliche Anlagen gemäß der LBO-SH (Landesbauordnung Schleswig-Holstein) sind auch außerhalb der vorgenannten Flächen zulässig.

4.2. Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Siek herzustellen.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S.-H.)

5.1 Fassaden:

In dem Plangeltungsbereich sind für alle Fassaden nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben rot, rotbraun, gelb, weiß und grau zulässig. Für Holzfassaden sind zudem naturbelassene Oberflächen zulässig. An den Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

5.2 Dacheindeckungen der Hauptgebäude:

Im Plangebiet sind als Dacheindeckungen für die Hauptgebäude nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Schwarz, Anthrazit und Grau zulässig. Glasierte Dachziegel oder Dachsteine sind nicht zulässig.

5.3 Dacheindeckungen der Nebenanlagen:

Für Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind auch abweichende Materialien als die der Dacheindeckungen der Hauptgebäude zulässig.

5.4 Dachform und -neigung:

In dem Plangeltungsbereich sind Satteldächer, mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig.

Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch flacher geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

5.5 Solar- und Photovoltaikanlagen:

Es sind nicht glänzende Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern und parallel zur Dachneigung vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.

5.6 Oberirdische Lagerbehälter:

Im Plangebiet ist das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) auf den Grundstücksflächen nicht zulässig.

Teil B: Textliche Festsetzungen

6. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

6.1 Knickschutzstreifen

Entlang des Knicks am nördlichen Plangebietsrand ist ein mind. 3,0 m breiter Knickschutzstreifen (gemessen ab Wallfuß) einzurichten. Dieser entspricht dem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze gemäß § 6 Abs. 5 LBO. Eine intensive Gartennutzung, Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelung und -verdichtung, bauliche Anlagen jeglicher Art, Stellplätze sowie Lagerplätze sind in diesem Schutzstreifen nicht zulässig. Beeinträchtigungen des Knicks sind in der Bauphase durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Schutzzäune) zu vermeiden.

6.2 Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung (Teil A) als 'zu erhalten' festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige Ersatzpflanzung zu ersetzen.

Bei Ersatz sind Bäume in der Pflanzqualitäten Hochstamm, Solitär, 3 x verpflanzt, 16 cm bis 18 cm Stammumfang zu verwenden.

6.3 Gestaltung der Vorgartenbereiche

Die Gartenflächen der privaten Wohngrundstücke sind auf der straßenzugewandten Seite in einer Tiefe von mindestens 5 m zu begrünen. Ausgenommen sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen. Weitgehend versiegelte Flächen, unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind nicht zulässig.

7. Hinweise:

Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen

Die aus Gründen des Artenschutzes erforderlichen und in dem Gutachten zur Landschaftspflege und Artenschutz der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (Anlage Nr. 1) aufgeführten Vorkehrungen und Maßnahmen:

- Bauzeitenregelungen
- Beleuchtungskonzept

sind umzusetzen bzw. einzuhalten.

Bei möglichen Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume sowie die sonstigen Gehölze durch die in der DIN 18920 sowie in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu schützen.

Altlasten

Im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand weder ein altlastverdächtiger Standort, noch ein Altstandort oder eine Altablagerung gemäß §§ 2 Abs. 5 und Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfasst.

Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale.

Die Fläche des Plangebietes liegt innerhalb eines Baugebietes und ist teilweise durch eine Wendeanlage überbaut. Aufgrund der Tatsache, dass auf der Fläche vor ca. 20 Jahren bereits umfangreiche Erdarbeiten durchgeführt wurden, kann davon ausgegangen werden, dass dort keine archäologische Substanz anzutreffen ist.

Dennoch wird auf den § 15 DSchG verwiesen: 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 zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die 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.

Teil B: Textliche Festsetzungen

Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Siek nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderer Weise betroffen waren. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von der Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.