

# TEXT (Teil B)

Gemeinde Brunsbek, BPL 12

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

### 01. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2, § 31 Abs. 1 BauGB, §§ 19 und 23 BauNVO)

- a) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird. Diese Flächen sind nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.
- b) In den Teilgebieten 1 und 2 darf die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

### 02. Höhe baulicher Anlagen

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

Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt in den Teilgebieten 1 und 2 11,00 m, im Teilgebiet 3 10,00 m und im Teilgebiet 4 9,00 m. Bezugspunkte für die festgesetzten Firsthöhen sind die in der Planzeichnung teilgebietsbezogenen Höhenbezugspunkte (HBP) in der Dorfstraße. Auftragende technische Gebäudeteile wie Lüftungsrohre, Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen.

### 03. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das gesamte Plangebiet gilt die offene Bauweise. Im Teilgebiet 3 sind wahlweise Einzel- oder Doppelhäuser, im Teilgebiet 4 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

### 04. 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 ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

### 05. Mindestgrößen der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt im Teilgebiet 4 600 m<sup>2</sup>, im Teilgebiet 3 sowohl für Einzel- als auch für Doppelhäuser 900 m<sup>2</sup>.

**06. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zulässig sind

- im Teilgebiet 1 maximal zwölf Wohnungen pro Wohngebäude,
- im Teilgebiet 2 maximal sechs Wohnungen pro Wohngebäude,
- in den Teilgebieten 3 und 4 je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal eine Wohnung.

**07. Sichtflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die festgesetzten Sichtfelder müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante 'Dorfstraße' von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs dauernd freigehalten werden.

**08. 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.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 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 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) 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 (z.B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger) zu verwenden.
- d) Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

**10. Leitungsrecht**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Leitungsrechte (L) im Süden und Osten des Plangebietes sind festgesetzt zugunsten der Gemeinde Brunsbek zum Betrieb eines Regenwasserkanals. Die mit den Leitungsrechten (L) belasteten Flächen sind von jeglicher hochbaulichen Bebauung freizuhalten und dürfen nicht mit Bäumen und stark- sowie tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- a) Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Kronentraufbereich der als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume darf, soweit nicht bereits geschehen, nicht versiegelt werden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers muss im Kronentraufbereich sichergestellt sein. Bauliche Anlagen, einschließlich genehmigungsfreier Nebenanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind dort nicht zulässig.
- b) Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen sind zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Begründung). Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
- c) Die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Pflanzflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

**B. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)

**01. Fassaden**

Alle von anderen baulichen Anlagen nicht verdeckten (sichtbaren) Außenwandflächen der Hauptgebäude und ihrer Anbauten sind in überwiegend rotem, rotbuntem und rotbraunem Sichtmauerwerk als rote, rotbunte und rotbraune Ziegelfassade auszuführen. Putz- und geschlämmte Flächen sind als untergeordnete Flächen (bis zu 30 % einer sichtbaren Fassadenseite) zulässig. Ausgenommen davon sind Wintergärten. Für diese sind auch vollständig verglaste Fassaden zulässig. Für Putzflächen und geschlämmte Flächen sind helle Farbtöne mit einem Remissionswert gleich/größer 30 zu verwenden. Metallisch-glänzende Fassadenelemente und Verglasungen aus verspiegelten oder farbig wirkenden Gläsern sowie Blockbohlenfassaden sind nicht zulässig.

**02. Dächer**

Die Dachneigung muss im Teilbereich 1 und 2 mindestens 18 Grad und im Teilbereich 3 und 4 mindestens 28 Grad betragen. Zulässig sind im gesamten Plangebiet ausschließlich Sattel-, Walm-, und Krüppelwalmdächer. Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Nebenanlagen, Gauben, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Dacheindeckung ist im gesamten Plangebiet nur in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. 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.

**03. Stellplätze, Garagen, Carports**

Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem Baugrundstück bzw. auf den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze vorzuhalten. Die mögliche Gestaltung und Überbauung der Stellplätze oder Garagen richtet sich nach diesem Bebauungsplan und den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

**04. Dachbegrünung 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 durchwurzelbarer Mindestschichtstärke von 8 cm und einer standortgerechten, nachhaltig insekten- und bienenfreundlichen Vegetation (Kräuter, Gräser und ausdauernde Stauden, z. B. Sukkulenten) zu bepflanzen. Ausnahmsweise kann von einer Begrünung abgesehen werden, wenn diese im ausdrücklichen Widerspruch zum Nutzungszweck steht.

## **C. Hinweise**

### **01. Bodendenkmale**

Es wird auf § 15 DSchG hingewiesen: 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 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 Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

### **03. Eingriffsfristen**

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Der Abriss von Gebäuden darf aus Gründen des Fledermausschutzes nur im Zeitraum Dezember - Januar erfolgen. Dieser Zeitraum kann ausgedehnt werden, wenn durch einen Sachverständigen in den betreffenden Gebäuden ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.

Sollten Gebäude in der Brutzeit von Vögeln abgebrochen werden, müssen diese vor dem Abbruch auf einen aktuellen Besatz mit Gebäudebrütern kontrolliert werden. Ggf. müssen spezielle Maßnahmen zum Schutz der Individuen getroffen werden.

Bei Abbruch der Gebäude ist der Verlust von Fortpflanzungsstätten der Haussperlinge und Hausrotschwänze durch die orts- und zeitnahe Anbringung von künstlichen Nisthilfen auszugleichen (Empfehlung für Nistkästen: siehe Potenzialanalyse und Begründung Kap. 3.2).

Es sind künstliche Quartiere für Fledermäuse in benachbarten Bäumen oder an den benachbarten oder neuen Gebäuden bereitzustellen, wenn die Gebäude 1 - 3 laut der Potenzialanalyse abgerissen werden. Da unter den potenziell vorhandenen Fledermausarten auch gefährdete Arten vorkommen können, müssen die Kompensationsmaßnahmen vorgezogen, d. h. vor dem Verlust der potenziellen Quartiere bereitgestellt werden (Empfehlung für Nistkästen: siehe Potenzialanalyse und Begründung Kap. 3.2).

### **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.

### **05. 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 (LABO2002.) 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 - sofern er nicht für die Anlage der Knicks oder anderweitig innerhalb des Plangebietes genutzt werden kann - fachgerecht zu entsorgen.

Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

**06. 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.

**07. 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.

**08. Naturschutzfachlicher Ausgleich**

Als Ausgleich für die Entwidmung von ca. 70 m Knickabschnitten (70 m) werden dem Knick-Ökokonto Lentföhrden im Kreis Segeberg, Az.: 670022.8540.1405.19-0001, insgesamt 70 m zugeordnet.

**09. Umgebungsschutzbereich eines Denkmals**

Von dem Denkmal ehem. Gastwirtschaft Hugo Schmidt, Langeloher Weg 1, D Ez 30250 wirkt der Umgebungsschutzbereich auf das Plangebiet. Laut aktuellem Denkmalschutzgesetz (DSchG) bedarf die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen, der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (UD). Der Umgebungsschutz dient der Sicherung der Ausstrahlung, die von Objekten/Flächen aus künstlerischen, historischen, städtebaulichen und die Kulturlandschaft prägenden Gründen ausgeht und dafür Sorge trägt, dass die Eindrücke der Kulturdenkmale in Ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden.