

BEBAUUNGSPLAN 09.54.01

TEIL B - TEXT

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 1.1 In den Reinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO nicht zulässig.
(§ 1 (6) BauNVO)
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.
(§ 1 (6) BauNVO)
- 1.3 Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Großflächiger Einzelhandel / Nahversorger- dient der Unterbringung eines Einzelhandelsmarktes mit einem Kernsortiment an Nahrungs- und Genussmitteln. Zulässig ist eine Verkaufsfläche von 1.200 qm als Höchstmaß. Die Verkaufsfläche für Randsortimente ist auf 10 v. H. der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.
Es ist auch eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig.
(§ 11 (2) BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 2.1 In den Baufeldern 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, und 14 ist eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 7,30 m zulässig.
In den Baufeldern 1, 2, 8, 10, 12, 13, 15 und 16 ist eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 9,00 m zulässig.

In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Großflächiger Einzelhandel / Nahversorger- ist eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 7,50 m zulässig. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Höhe um bis zu 2,00 m durch technische Aufbauten zugelassen werden, soweit diese nicht mehr als 20 v.H. der Gebäudelänge/ -breite überschreiten.
(§ 16 (2), (3) und (5) BauNVO)

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen in den Baugebieten ist die Höhenlage der mittleren Straßenachse gem. Ausbauplanung der Straßen, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Hauptgebüdefassade. Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Großflächiger Einzelhandel / Nahversorger- gilt dieses für die nördlich des Gebietes festgesetzten Straßenverkehrsfläche (hier: Planstraße 1).
(§ 18 (1) BauNVO)

3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen i. V. m. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB)

- 3.1 In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Großflächiger Einzelhandel / Nahversorger- sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig.
(§ 22 (4) BauNVO)
- 3.2 In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Großflächiger Einzelhandel / Nahversorger- sind Garagen nicht zulässig.
(§ 12 (6) BauNVO)
- 3.3 In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude, die dazu bestimmt sind, dem Abstellen und dem Schutz von Sachen zu dienen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können diese Anlagen auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn die Unterbringung andernfalls zu einer wesentlichen Erschwerung der Grundstücksnutzung führen würde. Dieses gilt nicht für die Waldabstandsfläche.
- 3.4 In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind auf den Flächen zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze (Vorgärten) nur offene Stellplätze und Einfriedungen zulässig. Ausnahmsweise können überdachte Stellplätze, Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter, Garagen und Nebengebäude, die dazu bestimmt sind, dem Abstellen und dem Schutz von Sachen zu dienen, zugelassen werden, wenn die Unterbringung andernfalls zu einer wesentlichen Erschwerung der Grundstücksnutzung führen würde.

4.0 Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)

4.1 In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten gelten folgende Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke:

- Baugrundstücke, auf denen nur Einzelhäuser zulässig sind: 700 qm in den Baufeldern 3, 4, 5, 6 und 7
- Baugrundstücke, auf denen nur Einzelhäuser zulässig sind: 500 qm in den Baufeldern 9, 10, 11, 12, 13 und 14
- Baugrundstücke für Doppelhäuser: je Doppelhaushälfte 400 qm
- Baugrundstücke für Hausgruppen: je Hausgruppenteil 300 qm

5.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

In den Wohngebieten sind je Einzelhaus nur zwei Wohnungen zulässig. In Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig. Bei Hausgruppen ist je Reihenhaus mit einem Hauseingang nur eine Wohnung zulässig. In den Baufeldern 15 und 16 sind je Gebäude höchstens 5 Wohnungen zulässig.

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1a) BauGB)

6.1 Flächen M1 und M2 und Lärmschutzflächen

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M1 und M2 sowie die Lärmschutzwälle sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Fläche M2 sowie die Lärmschutzwälle sind als Offenlandflächen zu pflegen. Auf der Fläche M2 ist eine Initialpflanzung auf höchstens 5 v.H. der Fläche mit Weißdorn und heimischen Wildrosen vorzunehmen.

6.2 Fläche A1

Die Fläche für Maßnahme zum Ausgleich A1 ist als Trockenrasenfläche zu entwickeln.

6.3 Fläche A2 und A3

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (hier: A2 und A3) sind mit freiwachsenden, heimischen Laubgehölzhecken zu bepflanzen.

6.4 Fläche A4 und A5

Die Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich A4 und A5 sind der gelenkten Sukzession zu überlassen. Innerhalb der Flächen sind mindestens 40 Wildobstbäume zu pflanzen.

6.5 Fläche A6

Die Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich A6 ist der natürlichen Sukzession zu überlassen und als Offenlandflächen zu pflegen. Innerhalb der Fläche sind auf höchstens 10 v.H. der Gesamtfläche Pflanzungen mit heimischen Sträuchern vorzunehmen.

6.6 Fläche A7

Die Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich A7 ist mit heimischen Sträuchern und auf 10 v.H. der Fläche mit Bäumen 1. Ordnung als stufiger Waldsaum zu entwickeln.

6.7 Die unter den Textziffern 6.2 bis 6.6 festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich werden den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet.

6.8 Die Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist als Mulde auszuformen und als Grasfläche zu entwickeln.

7.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) 24 BauGB)

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Großflächiger Einzelhandel / Nahversorger- wird als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Schallschutz) festgesetzt.

Für die Büroräume und ähnliches sind in Abhängigkeit von den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109		
Raumarten		
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Büroräume und ähnliches erforderliches ¹⁾ R' W, res des Außenbauteils in dB
III	61 - 65	30
IV	66 - 70	35
V	71 - 75	40

1) resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

Für die Außenbauteile auf den zur Geräuschquelle abgewandten Seiten können ohne weiteren Nachweis um 5 db(A) verminderte Werte angesetzt werden.

Die schalltechnische Überprüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

8.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- 8.1 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum in einem gleichmäßigen Baumraster zu pflanzen.
- 8.2 Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum, auch als Obstbaum, zu pflanzen.
- 8.3 Im Straßenraum der Planstraße 1 mit dem Schnitt A-A ist je 20 m mindestens ein heimischer Laubbaum beidseitig der Straße zu pflanzen.
- Im Straßenraum der Planstraße 1 mit dem Schnitt B-B ist je 25 m mindestens ein heimischer Laubbaum beidseitig der Straße zu pflanzen.
- Im Straßenraum der Planstraße 2 mit dem Schnitt C-C (Ringstraße) ist je 30 m mindestens ein heimischer Laubbaum am Außenrand der Ringstraße zu pflanzen.
- Im Straßenraum der verkehrsberuhigten Bereiche (Planstraße 3 und 4) ist je 20 m mindestens ein heimischer Laubbaum einseitig der Straße zu pflanzen.
- 8.4 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Grünflächen innerhalb der Ringstraße (hier: Anger) sind mit standortgerechten Laubgehölzhecken zu bepflanzen.
- 8.5 Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen auf privaten Grünflächen sind mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
- 8.6 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Baufeldern 1,2, 3, 4, 5 und 6 sind mit einer freiwachsenden heimischen Laubgehölzhecke zu bepflanzen.

9.0 Außerkrafttreten bisher geltender planungsrechtlicher Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 09.54.00 - Ratzeburger Landstraße / St. Hubertus - außer Kraft.

II Festsetzungen über die äußere Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 (3) LBO)

1.0 Gestaltung von Staffelgeschossen

Staffelgeschosse sind mit einem Flach- oder Pultdach zu gestalten. Sie müssen an mindestens 3 Seiten gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,50 m zurücktreten. Das Staffelgeschoss darf kein Vollgeschoss i.S.d. Landesbauordnung sein.

2.0 Dachgestaltung

2.1 Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 25° bis 35° zu gestaltet. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von höchstens 10° zu gestalten.

2.2 Das Flachdach- oder Pultdach im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Großflächiger Einzelhandel / Nahversorger- ist mit einem Gründach zu gestalten.

2.3 Glänzende oder spiegelnde Dacheindeckungsmaterialien sind nicht zulässig, ausgenommen Solarmodule.

2.4 Dächer von Nebengebäuden und überdachten Stellplätzen sind als Flach- oder flachgeneigtes Pultdach zu gestalten. Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen, die vollständig hinter der rückwärtigen, straßenabgewandten Bauflucht der Hauptgebäudefassade liegen, sind zu begrünen.

3.0 Solarmodule

Solarmodule sind parallel zur Dach- oder Fassadenfläche anzubringen.

4.0 Sockelhöhen

Sockelhöhen dürfen eine Höhe von 0,30 m OkFF nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Bezugspunkt gem. Textziffer 2.1.

5.0 Gebäudekörper

5.1 Doppelhäuser sind als einheitliche Gebäudekörper hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung, der First und Traufhöhe und der äußeren Gestaltung (hier: Außenfassade und Dacheindeckung) zu gestalten.

Hausgruppen sind als einheitliche Gebäudekörper hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung sowie der äußeren Gestaltung (hier: Außenfassade und Dacheindeckung) zu gestalten. Bei einem Farbanstrich darf der Farbton in der Helligkeitsstufe bis zu 3 Farbabstufungen aufweisen.

6.0 Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist wie folgt beschränkt:

- Eine freistehende Werbeanlage ist nur im Sonstigen Sondergebiet -Gebiet für großflächigen Einzelhandel / Nahversorger- zulässig. Sie darf eine Höhe von 7,50 m, gemessen ab der Geländeoberfläche, nicht überragen.
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe oder an Giebelwandflächen angebracht werden.
- Werbeanlagen mit blinkendem oder bewegtem Licht und aus hoch glänzenden, reflektierenden oder fluoreszierenden Materialien sind nicht zulässig.

7.0 Einfriedungen

In den Reinen Wohngebieten und Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur als mindestens 60 cm breite und mindestens 70 cm hohe Schnithecke mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder mit Natursteinmauern zu gestalten. Ausgenommen davon sind Grundstückszufahrten und -zugänge. In Sichtfeldern von Sichtdreiecken darf die Höhe der Einfriedungen 70 cm nicht überschreiten.

Auf der straßenabgewandten Seite einer Hecke dürfen unmittelbar hinter der Hecke zusätzlich Zäune errichtet werden.

8.0 Grundstücksfreiflächen am Wald

Die umgrenzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (hier: Grenzabstand baulicher Anlagen zum Wald) sind gärtnerisch zu gestalten oder naturnah zu belassen.

III Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB

Gem. § 29 StrWG dürfen Hochbauten jeder Art an der Landstraße 331 (Ratzeburger Landstraße) mit einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz- Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten gleich.

IV Hinweise

- 1.0 Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle und deren Sicherung werden gem. § 1a (3) S. 4 BauGB in einer Vereinbarung nach § 11 BauGB verbindlich geregelt und den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft im Geltungsbereich zugeordnet.
- 2.0 Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 241116 Kiel durchgeführt.
- 3.0 Es wird eine schalltechnische Beurteilung des Einzelhandelsmarktes im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens erfolgen.