

Gemeinde Mustin
Bebauungsplan Nr. 7 Ihlenpaul

Teil B -Text -

Stand: 15.12.2021

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, 4 und 13 a BauNVO

1.1 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächen baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 17 und 19 BauNVO

2.1.1 Innerhalb der Teilbereiches (1) bis (4) des Allgemeinen Wohngebietes darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen am Hauptgebäude bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.

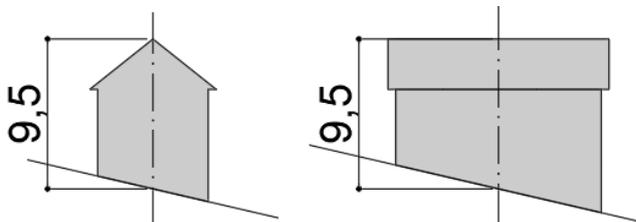
Innerhalb des Teilbereiches (5) des Allgemeinen Wohngebietes darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen am Hauptgebäude bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

2.1.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

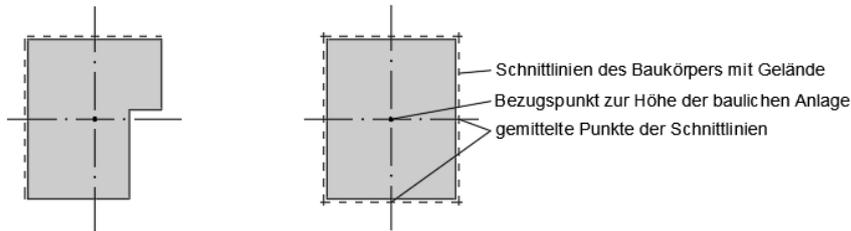
2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO

2.2.1 Innerhalb des Plangebietes wird die Höhe baulicher Anlagen in Meter über dem gemittelten Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche als Höchstmaß der baulichen Anlagen festgesetzt.



Bei mehr als zwei unterschiedlich langen Gebäudeseiten sind die beiden längsten Gebäudeseiten zur Ermittlung der mittleren Schnittpunkte mit der gewachsenen Geländeoberfläche anzunehmen.



Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).

- 2.2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 1,5 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 20 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Anlagen zur Solarnutzung sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

- 3.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes definiert sich die abweichende Bauweise als offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die längste Gebäudeseite eines Einzelhauses 20,0 m nicht überschreiten darf. Bei Doppelhäusern ist eine gemeinsame Gebäudelänge von maximal 25,0 m zulässig.
- 3.2 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Balkone am Hauptgebäude um maximal 1,5 m überschritten werden.

4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 4.1 Innerhalb der Teilbereiche (1) bis (4) des Allgemeinen Wohngebietes ist je vollen 600 qm Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Je Wohngebäude sind bis zu zwei Wohnungen zulässig.

Bezugsgröße ist die Fläche des späteren Grundstückes innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und der privaten Grünfläche.

- 4.2 Innerhalb des Teilbereiches (5) des Allgemeinen Wohngebietes sind je Wohngebäude bis zu fünf Wohneinheiten zulässig.

5 Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Gedeckte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB

- 6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
- 6.2 Der zur Anpflanzung festgesetzte Gehölzstreifen im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Landschaftseingrünung" (A) ist mit gebietseigenen Baum- und Straucharten (gemäß Pflanzliste 1) auf einem Knickwall gemäß der schematischen Knickprofilardarstellung anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Der Knick ist gemäß den aktuellen Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz und der Biotopverordnung zu pflegen.
- 6.3 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Landschaftseingrünung" (A) ist gegenüber dem zur Anpflanzung festgesetzten Gehölzstreifen ein vorgelagerter Schutzbereich (M1) in einer Breite von 5,0 m, gemessen ab der Vorderkante des Wallfußes des geplanten Knicks, von gärtnerischer oder sonstiger Nutzung sowie von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten.
- Der Schutzbereich ist als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln, 1 x jährlich, frühestens ab dem 01. Juli des Jahres, zu mähen (inkl. Abfuhr des Mähgutes) auf Dauer zu erhalten.
- 6.4 Die zum Erhalt festgesetzten Gehölzstreifen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölzstreifen (G) sind als freiwachsende Hecken dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Gehölzlücken sind mit knicktypischen Straucharten zu schließen. Zur Sicherung einer langfristigen Entwicklung, der Vitalität und der Standsicherheit der festgesetzten Bepflanzung ist die Entnahme einzelner Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen in Abstimmung mit dem zuständigen Fachdienst des Kreises zulässig.
- 6.5 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen sind gegenüber dem zum Erhalt festgesetzten Gehölzstreifen (E) vorgelagerte Schutzbereiche (M2) in einer Breite von 3,0 m von gärtnerischer oder sonstiger Nutzung sowie von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten.
- Dieser Schutzbereich ist als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln, 1 x jährlich, frühestens ab dem 01. Juli des Jahres, zu mähen (inkl. Abfuhr des Mähgutes) auf Dauer zu erhalten.
- 6.6 Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche "Streuobstwiese" (M3) ist durch Ansaat mit einer Saatgutmischung (Regiosaatgut) ein Extensivrasen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ergänzend sind insektenfreundlichen Strukturen als Insektenhotel, z.B. in Form eines Findlingswalls anzulegen. Es sind mindestens 16 Stück standortgerechte Obstbäume gemäß Pflanzliste 2 fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- 6.7 Auf den Baugrundstücken ist je vollen 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Obstbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
- 6.8 Vorgärten sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.
- Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie. Zur Klarstellung sind die Vorgartenflächen ergänzend in der Planzeichnung dargestellt.
- 6.9 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist das auf den Grundstücken anfallende, nicht verdunstete und nicht verwendete Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.
- 6.10 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen oder mit Pflastersteinen mit drainfähigen Pflasterfugen mit entsprechend durchlässigem Bodenaufbau herzustellen.
- 6.11 Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen und gedeckten Stellplätzen (Carports) mit einer maximalen Neigung bis 15 Grad sind mit Ausnahme der Flächen für technischer Aufbauten mit einem Substrataufbau von mindestens von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S-H

1 Gestaltung baulicher Anlagen

§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

- 1.1 Innerhalb des Plangebietes sind nur Mauerziegel-, Klinker- oder Verblendmauerwerk-, Putz- oder Holzfassaden in rötlichen, rotbraunen, bräunlichen, grauen und weißen Farben sowie den natürlichen materialeigenen Farben zulässig.
- 1.2 Ergänzend sind andere Materialien und Farben bis maximal 20 vom Hundert der jeweiligen Fassadenseite zulässig.
- 1.3 Holzhäuser in Blockbauweise mit Außenfassaden aus waagrecht übereinander gelagerten und an den Gebäudeecken verzahnten und auskragenden Rundstämmen/-hölzern sind ausgeschlossen.
- 1.4 Baulich zusammenhängende Baukörper sind mit einer aufeinander abgestimmten Gestaltung und Oberflächenstruktur der Außenwände auszuführen.
- 1.5 Für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude mit einer Grundfläche von über 5,0 qm gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

2 Dachform

§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

- 2.1 Innerhalb der Teilbereiche (1) bis (4) des Allgemeinen Wohngebietes sind für die Hauptgebäude Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 15° bis 50° zulässig.
- 2.2 Innerhalb des Teilbereiches (5) des Allgemeinen Wohngebietes sind für die Hauptgebäude Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 15° bis 50° sowie begrünte Flach- und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig
- 2.2 Dacheindeckung sind nur in rötlichen, rotbraunen oder anthrazitgrauen Farbtönen zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind unzulässig.
- 2.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Neigung und Ausrichtung muss der Dachneigung entsprechen.
- 2.4 Baulich zusammenhängende Baukörper sind mit der gleichen Dachneigung, Art und Farbgebung der Dacheindeckung sowie einer aufeinander abgestimmten Gestaltung und Oberflächenstruktur der Außenwände auszuführen.
- 2.5 Für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude mit einer Grundfläche von über 5,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude. Ergänzend sind extensiv begrünte Flachdächer und begrünte flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.

3 Einfriedungen

§ 84 Abs. 1 Nr. 5 LBO S-H

- 3.1 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als standortheimische Laubhecken zulässig. Zäune sind an der Straßenseite nur in Verbindung mit einer Laubhecke bis zu einer Höhe von 1,10 m und einem Mindestabstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Eine Kombination von Hecken und Zäunen ist möglich, wenn Zäune auf der zur öffentlichen Fläche abgewandten Seite errichtet werden.

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.
- 3.2 Massive Einfriedungen durch Mauern oder Wällen aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern sind umlaufend bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- 3.3 Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (Terrassen-/Balkontrennwände) sind außerhalb der Baugrenzen nur im rückwärtigen, der Vorgartenfläche abgewandten Grundstücksbereich im unmittelbaren Anschluss an das Hauptgebäude mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und einer Gesamtlänge von 5,0 m zulässig.
- 3.4 Die Höhe von Einfriedungen bemisst sich ab Oberkante der erschließungsmäßig vorgelegerten Verkehrsfläche an der zugewandten Straßenbegrenzungslinie des Baugrundstückes.

4 Erforderliche Stellplätze **§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO S-H**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind pro Wohnung mindestens zwei Stellplätze herzustellen.

III HINWEISE

1 Artenschutz

Aus Gründen des Insekten- und Fledermausschutzes ist die Beleuchtung im Freien mit nach unten abstrahlenden LED-Beleuchtungskörpern zu versehen, deren Lichtfarbtemperatur max. 3.000 Kelvin beträgt. Es sind mono-chromatische Leuchtmittel mit einem schützenden Lichtspektrum zu verwenden.

Eine Beleuchtung der der linienhaften Baumstrukturen an den Grundstücksgrenzen ist von April bis Anfang November zu vermeiden. Erforderliche Beleuchtung ist vom Gehölz weg, mit Leuchtkegel nach unten und Blendschutz zu versehen.

2 Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Bestehende Bäume, Gehölzstreifen und sonstige Bepflanzungen sind während der Bau-phase vor Eingriffen zu schützen. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

3 Denkmalschutz § 15 DSchG

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 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 an die Denkmalschutzbehörde.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 - IV 334-166.701.400 - und der Arbeitsblätter W331, W 400 und W 405 des DVGW sicherzustellen.

5 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommen DIN-Normen, Normen und Richtlinien liegen können bei der Amtsverwaltung des Amtes Lauenburgische Seen, Fünfhausen 1, 23909 Ratzeburg, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

IV PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 - Gehölzstreifen als freiwachsende Hecke (Knick)

Schlehen-Hasel-Knick

Sträucher/Heister 2 x v., 60-100 cm,
Pflanzabstand 0,75 m x 0,75 m

Hasel (*Corylus avellana*)
Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)

Dazu in bunter Folge einheimische Gehölze / Sträucher:

Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	Filzrose (<i>Rosa tomentosa</i>)
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus div. spec.</i>)	Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Weiden (<i>Salix div. spec.</i>)	Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>)	Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)
Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>)	Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>)
Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Deutsches Geißblatt (<i>L. periclymenum</i>)

Pflanzliste 2 - Obstbaumpflanzungen

Alle Obstsorten sind als Hochstamm (Kronenhöhe 1,6 m) mit einem Stammumfang von mind. 12/14 cm zu pflanzen. Bei Apfel ist eine Sämlingsunterlage oder eine starkwachsende vegetative Unterlage, bei Birne und Kirsche eine Sämlingsunterlage nötig.

Apfel - alte Sorten aus dem östlichen Hügelland -

Schöner aus Bath	Maren Nissen	Wilstedter Apfel
Jakob Lebel	Filippas Apfel	Schöner von Boskoop
Roter Astrachan	Prinzenapfel	Ruhm von Kirchwerder

Birne

Graf Moltke	Bunte Julibirne	Köstliche v. Charneu
-------------	-----------------	----------------------

Süßkirsche

Kassins Frühe	Hedelfinger Riesen	Schneiders späte Knorpel
---------------	--------------------	--------------------------

Sauerkirsche

Koröser Weichsel	Morellenfeuer
------------------	---------------

Um eine ausreichende Befruchtung sicherzustellen, müssen immer mindestens zwei Bäume (besser mehrere) verschiedener Sorten der gleichen Art (Apfel, Birne oder Kirsche) nebeneinanderstehen. Es empfiehlt sich wegen der Gleichzeitigkeit der Blüte, jeweils Baumgruppen von Früh-, Herbst- und Wintersorten zu bilden.

Zwetsche

Borsumer Zwetsche

Wangenheims Frühzwetsche

Althans Reneklode

Pflaumen und Zwetschen sind selbstfruchtbar (außer Althans Reneklode)