

# **Gemeinde Einhaus Bebauungsplan Nr. 7 „Südlich der Hauptstraße“**

## **Teil B – Textliche Festsetzungen –**

Stand: 06.03.2024 - Vorentwurf

### **I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

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

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

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

#### **2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **2.1 Grundfläche baulicher Anlagen**

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

Die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude darf durch Grundflächen von direkt am Hauptgebäude befindlichen Terrassen bis zu einer GRZ von 0,35 überschritten werden (§ 19 Abs. 2 BauNVO).

##### **2.2 Höhe baulicher Anlagen**

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

2.2.1 Innerhalb des Plangebietes ist der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (Höhenbezugspunkt) die Oberkante der mittleren Höhe des vorgelagerten Straßenabschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche, die das Grundstück erschließt.

2.2.2 Die festgesetzten maximale Gebäudehöhen dürfen durch Schornsteine und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 0,5 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 10 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt.

2.2.3 Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf maximal 0,5 m Höhe festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der mittleren Höhe des vorgelagerten Straßenabschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche, die das Grundstück erschließt.

2.2.4 Bei der Errichtung von baulichen Anlagen mit Pultdächern gilt die, in dem jeweiligen Baugebiet festgesetzte Traufhöhe (TH) als maximal zulässige Gebäudehöhe.

### 3 **Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) definiert sich die abweichende Bauweise als offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die längste Gebäudeseite bei Einfamilienhäusern höchstens 17,0 m und bei Doppelhäusern höchstens 25,0 m betragen darf.

### 4 **Garagen und gedeckte Stellplätze (Carports)**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Garagen und gedeckte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb durch Baugrenzen definiertem überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 5 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist je volle 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Je Wohngebäude sind bis zu zwei Wohnungen 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 Der Knickschutzstreifen ist in einer Breite von 5,0 m, gemessen ab der Vorderkante des Wallfußes des Knicks als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln, 1x jährlich, frühestens ab dem 01. Juli des Jahres, zu mähen (inkl. Abfuhr des Mähgutes) und auf Dauer zu erhalten.

Der Knickschutzstreifen ist von gärtnerischen und sonstigen Nutzungen freizuhalten. Bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind dort unzulässig.

- 6.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert < 0,7 (z.B. Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigung) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

- 6.3 Auf den Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist je vollen 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Obstbaum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

- 6.4 Die 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, Bruchstein, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche 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.

## **7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 54,0 m ü. NHN zu errichten und zu begrünen.

## **II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO S-H**

### **1 Gestaltung baulicher Anlagen**

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 8 LBO S-H

- 1.1 Innerhalb des Plangebietes sind die Außenwände der baulichen Anlagen in roten, rotbraunen, bräunlichen, anthrazitgrauen und weißen Farbtönen sowie in den arteilgenen Farben des Materials (z.B. Holz) zulässig. Glänzende und reflektierende Fassaden und Fassadenteile sind nicht zulässig.
- 1.2 Fassaden mit nicht glänzenden und nicht reflektierenden Photovoltaik- und Sonnenkollektoren sowie begrünte Fassaden sind zulässig.
- 1.3 Ergänzend sind andere Farben bis maximal 30 von Hundert der jeweiligen Fassaden-seite zulässig.
- 1.4 Für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude mit einer Grundfläche von über 5,0 m<sup>2</sup> gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

### **2 Dachform und -gestaltung**

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 8 LBO S-H

- 2.1 Für Hauptgebäude sind als Dachform nur Sattel-, Walm-, und Krüppelwalmdächer mit symmetrischen Dachflächen zulässig. Zudem sind Pult- sowie Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad zulässig.
- 2.2 Die Dacheindeckung sind in roten bis rotbraunen und anthrazitgrauen Farbtönen oder als begrünte Dachflächen auszuführen. Hochglänzende Dacheindeckung und andere reflektierende Materialien (ausgenommen Photovoltaik- und Sonnenkollektoren) sind unzulässig.
- 2.3 Für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude mit einer Grundfläche von über 5,0 m<sup>2</sup> gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

### **3 Einfriedung**

§ 86 Abs. 1 Nr. 6 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 1,20 m und einem Mindestabstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Kombinationen von Hecken und Zäunen ist möglich, wenn Zäune auf der öffentlichen Fläche abgewandten Seite errichtet werden.
- 3.2 Massive Einfriedungen durch Mauern oder Wällen aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern sind umlaufend bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.
- 3.3 Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (Terrassen-/Balkontrennwände) sind außerhalb der Baugrenzen nur 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 der Oberkante der erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche an der zugewandten Straßenbegrenzungslinie des Baugrundstückes.

### **4 Erforderliche Stellplätze**

§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO S-H

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

## **III HINWEISE**

### **1 Artenschutz**

Aus Gründen des Insekten- und Fledermausschutzes sollen im Freien LED-Beleuchtungskörper eingesetzt werden. Beleuchtungen im Bereich von Gehölzstreifen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (LED) sowie einer Ausrichtung nicht in die Gehölzstreifen hinein zu versehen.

### **2 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 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 durch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### 3 Löschwasser

Für die öffentlichen Verkehrsflächen und Zuwegungen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

### 4 Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Zum Schutz von Bäumen sind diese im Baubereich durch einen Zaun und/oder durch andere Maßnahmen nach der DIN 18920 zu sichern.

### 5 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

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

## IV PFLANZLISTEN

### Pflanzliste 1 - 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)