

**TEIL B - TEXT zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 B  
für das Gebiet "Bornkrog II" der Gemeinde Molfsee**  
Stand: 26.05.2000

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 BauGB, BauNVO

**1) Art und Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) 1 BauGB

- 1.1. Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 1 (6) BauNVO Anlagen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
- 1.2. Bei der Ermittlung der zulässigen Überschreitung der Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO ist die maximal überbaubare Grundfläche maßgebend.

**2) Höhe der baulichen Anlagen**

§ 9 (1) 1, 9 (2) BauGB, § 16, 18 BauNVO

- 2.1. Im gesamten Plangebiet wird die Höhe der Oberkante des EG-Fertigfußbodens der Gebäude über NN festgesetzt. Abgrabungen oder Aufschüttungen zugunsten einer veränderten Geländehöhe sind unzulässig.
- 2.2. Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen der Gebäude sind auf die tatsächliche Höhe des EG-Fertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante. Das zulässige Maß der Höhen beträgt für die Traufhöhe 3,50 m und die Firsthöhe 8,50 m.

**3) Beschränkung der Anzahl der Wohnungen**

§ 9 (1) 6 BauGB

- 3.1. Im gesamten Plangebiet sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Bei Errichtung von 2 Wohneinheiten darf die Nettogrundfläche der zweiten Wohneinheit im Sinne einer deutlichen Unterordnung gegenüber der Hauptwohnung eine maximale Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**4) Nebenanlagen und Garagen**

§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) und 14 BauNVO

- 4.1. In allen Teilgebieten sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 4.2. In allen Teilgebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

**5) Grünordnerische Festsetzungen**

§ 9 (1) 15, 20, 25 a und 25 b, § 9 (6) BauGB

- 5.1. Für alle Bepflanzungen sind nur standortgerechte und heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Für die zu erhaltenden und die zu pflanzenden Baum- und Gehölzpflanzungen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.  
(Hinweis: GOP mit Pflanzliste im Anhang zur Begründung)
- 5.2. Die festgesetzten Einzelbäume auf den öffentlichen Flächen sind als standortgerechte und heimische hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen. Die unversiegelte Pflanzfläche pro Baum muss mindestens 10,0 m<sup>2</sup> betragen.  
(Hinweis: GOP mit Pflanzliste im Anhang zur Begründung)

- 5.3 Der Lärmschutzwall ist mit standortgerechten und heimischen Gehölzen dicht zu bepflanzen. Hierbei ist je m<sup>2</sup> Fläche mindestens eine Pflanze zu setzen.

Bei auf den Lärmschutzwall aufgesetzten Lärmschutzwänden sind diese mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Hierbei ist je angefangenem Meter Wandfläche eine Pflanze zu setzen. Wahlweise ist auch die Anlage von Wandkonstruktionen zulässig, die zur Bepflanzung geeignet sind.

(Hinweis: GOP mit Pflanzliste im Anhang zur Begründung)

- 5.4. Die nicht zwingend für Lärmschutzmaßnahmen zu verwendenden Bereiche am südlichen Rand der festgesetzten Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind zur Landschaft hin, mit flacher Neigung auslaufend zu gestalten.

(Hinweis: GOP mit Pflanzliste im Anhang zur Begründung)

- 5.5. Innerhalb des südöstlichen Bereiches der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche ist ein Teich von mindestens 1000m<sup>2</sup> Größe mit Tiefwasser-, Flachwasser- und Sumpfbereich sowie Zu- und Ablaufgraben anzulegen. Die Tiefwasserzone ist in einer Tiefe von mindestens 1,5 m unter dem gewachsenen Boden mit einer Mindestgröße von 8,0 m<sup>2</sup> anzulegen.

(Hinweis: GOP mit Pflanzliste im Anhang zur Begründung)

- 5.6. Der nördliche und nordwestliche Bereich der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche ist als Streuobstwiese zu gestalten. Hierbei sind mindestens 18 Obstbäume, gleichmäßig über die zu Verfügung stehende Fläche verteilt, zu pflanzen.

Innerhalb der übrigen Flächen ist Rasen anzusäen, der durch Extensivbeweidung oder einen jährlichen Pflegeschnitt kurz zu halten ist.

(Hinweis: GOP mit Pflanzliste im Anhang zur Begründung)

- 5.7. Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche zwischen den vorgeschlagenen Grundstücken 9 und 10 sowie 16 und 17 ist mit standortgerechten und heimischen Gehölzen dicht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei ist je m<sup>2</sup> Fläche mindestens eine Pflanze zu setzen.

(Hinweis: GOP mit Pflanzliste im Anhang zur Begründung)

## 6) Lärmschutz sowie bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

§ 9 (1) 24 BauGB

- 6.1. In den Teilgebieten 1 und 3 sind ebenerdige Außenwohnbereiche nicht an der zur Hauptlärmquelle (L 318) zugewandten Seite der Gebäude (Ostseite) anzuordnen.

In dem Teilgebiet 1 auf den vorgeschlagenen Grundstücken 1 und 2 und im Teilgebiet 3 auf dem vorgeschlagenen Grundstück 20 gilt dies zudem für die nach Norden gerichteten Gebäudeseiten.

(Hinweis: Siehe "Lärmtechnische Untersuchung" zum Bebauungsplan im Anhang zur Begründung)

- 6.2. In dem Teilgebiet 1 auf den vorgeschlagenen Grundstücken 1 und 2 und im Teilgebiet 3 auf dem vorgeschlagenen Grundstück 20 sind für die Nord- und Ostfassaden durch die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" (Fassung Mai 1987) überschritten. In diesen Teilgebieten sind bauliche Vorkehrungen des passiven Schallschutzes gemäß Lärmpegelbereich III für die Nord- und Ostfassaden vorzusehen.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> erfR <sub>w,res</sub> [dB(A)]	
		Wohnräume	Büroräume <sup>2)</sup>
III	61 - 65	35	30

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) an Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Im Rahmen der Baugenehmigungen ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

(Hinweis: Siehe "Lärmtechnische Untersuchung" zum Bebauungsplan im Anhang zur Begründung)

- 6.3 Auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes entlang der Hamburger Chaussee (L 318) ist

- auf dem Teilstück östlich der Planstraße -A- ein ca. 250 m langer Lärmschutzwall oder Lärmschutzwand mit aufgesetzter Wand von mindestens 3,5 m Höhe,
- auf dem Teilstück östlich der Planstraße -B- bis zum Grundstück "Hamburger Chaussee 3" ein Lärmschutzwand mit aufgesetzter Wand von mindestens 3,5 m Höhe

über der Oberkante der Straßenfläche der Hamburger Chaussee, gemessen von der Mittelachse, entsprechend den Systemskizzen auf der Planzeichnung zu errichten.

(Hinweis: Siehe "Lärmtechnische Untersuchung" zum Bebauungsplan im Anhang zur Begründung)

#### 7) Ableitung des Niederschlagswassers

§ 9 (1) 20 BauGB

- 7.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf das Niederschlagswasser von Flächen, von denen keine Ablagerungen von Schadstoffen ausgehen, versickert, gespeichert oder verwendet werden. Die Einrichtungen von Regenwassernutzungsanlagen ist zulässig.

#### **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

§ 9 (4) BauGB, § 92 LBO

#### 8) Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 92 (1) 1 LBO

##### Fassaden

- 8.1. Im gesamten Plangebiet ist die Gestaltung der Fassaden nur mit rotem Verblendmauerwerk zulässig. Für Teilflächen der Fassaden ist auch die Gestaltung mit einer Holzverkleidung zulässig. Für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen dürfen auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden.
- 8.2. Im gesamten Plangebiet müssen die Fassaden von Garagen und Nebengebäuden in ihrer Material- und Farbgebung dem Hauptbaukörper entsprechen oder mit einer Holzverkleidung gestaltet werden.

8.3. Im gesamten Plangebiet müssen Material- und Farbgebung je Gebäude einheitlich sein.

#### Dächer

8.4. Im gesamten Plangebiet sind als Dachform nur Satteldächer zulässig.

8.5. Im gesamten Plangebiet darf die Dachneigung 30° bis 45° betragen.

8.6. Im gesamten Plangebiet sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachsteinen im Farbton rot oder rotbraun einzudecken.  
Materialien mit hochglänzenden Oberflächen sind bei der Dacheindeckung unzulässig.

8.7. Dachaufbauten dürfen eine Einzellänge von 3,00 m nicht überschreiten und müssen untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten.

Die Dacheindeckung der Dachaufbauten hat der des Hauptdaches zu entsprechen.

8.8. Bei Dachaufbauten in Form einer Übergiebelung in der Fassadenebene darf deren Gesamtlänge maximal 40% der Gesamtgebäuelänge betragen.

8.9. Dacheinschnitte sind unzulässig.

#### 9) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsanlagen und Einfriedungen

§ 92 (1) 3 LBO

9.1. Alle ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind entweder als Rasenflächen mit Fahrstreifen, durchlässiger Grandfläche oder Gittersteinen bzw. Klein- bis Mittelpflaster mit großem Fugenanteil oder Ökosickersteinen herzustellen.

9.2. Im gesamten Plangebiet dürfen die Zufahrten zu Stellplatz- und Garagenanlagen eine lichte Breite von 3,00 m nicht überschreiten.

9.3. Einfriedungen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen sind

- 1) als lebende Hecken aus standortgerechten, heimischen Pflanzen, wobei ein grundstücksseitig vorgesetzter Drahtzaun zulässig ist oder
- 2) als mit heimischen Gehölzen bepflanzte Natursteinwälle auszubilden.

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m über dem grundstücksseitig vorhandenen Gelände nicht überschreiten.

9.4. Standorte für Müllbehälter sind nur in baulicher Verbindung mit den Gebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Einfriedungen zulässig. Ihre Einfassungen sind in den gleichen Materialien wie die Gebäude, Garagen, überdachten Stellplätze (Carports) bzw. Einfriedungen herzustellen. Die Höhe der Einfassungen muß mindestens der Höhe der Müllbehälter über dem Gelände entsprechen.

9.5. In den Sichtdreiecken (Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind) sind Nebenanlagen und Einfriedungen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig. Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über der Mittelachse der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

Aufgestellt durch  
Bock, Schulz und Jänicke  
Kiel, den 26.05.2000