

Satzung der Gemeinde Molfsee, Kreis Rendsburg- Eckernförde über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27

Für das Gebiet nördlich des 'Eiderwiesenweges', östlich der 'Hamburger Chaussee'
und westlich der Bebauung der Straße 'Stuthagen'

Bearbeitung : 17.11.2017, 24.01.2018, 20.02.2018, 29.03.2018,
12.06.2018, 27.03.2019

ENTWURF

B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

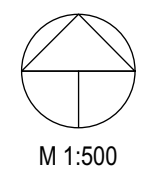
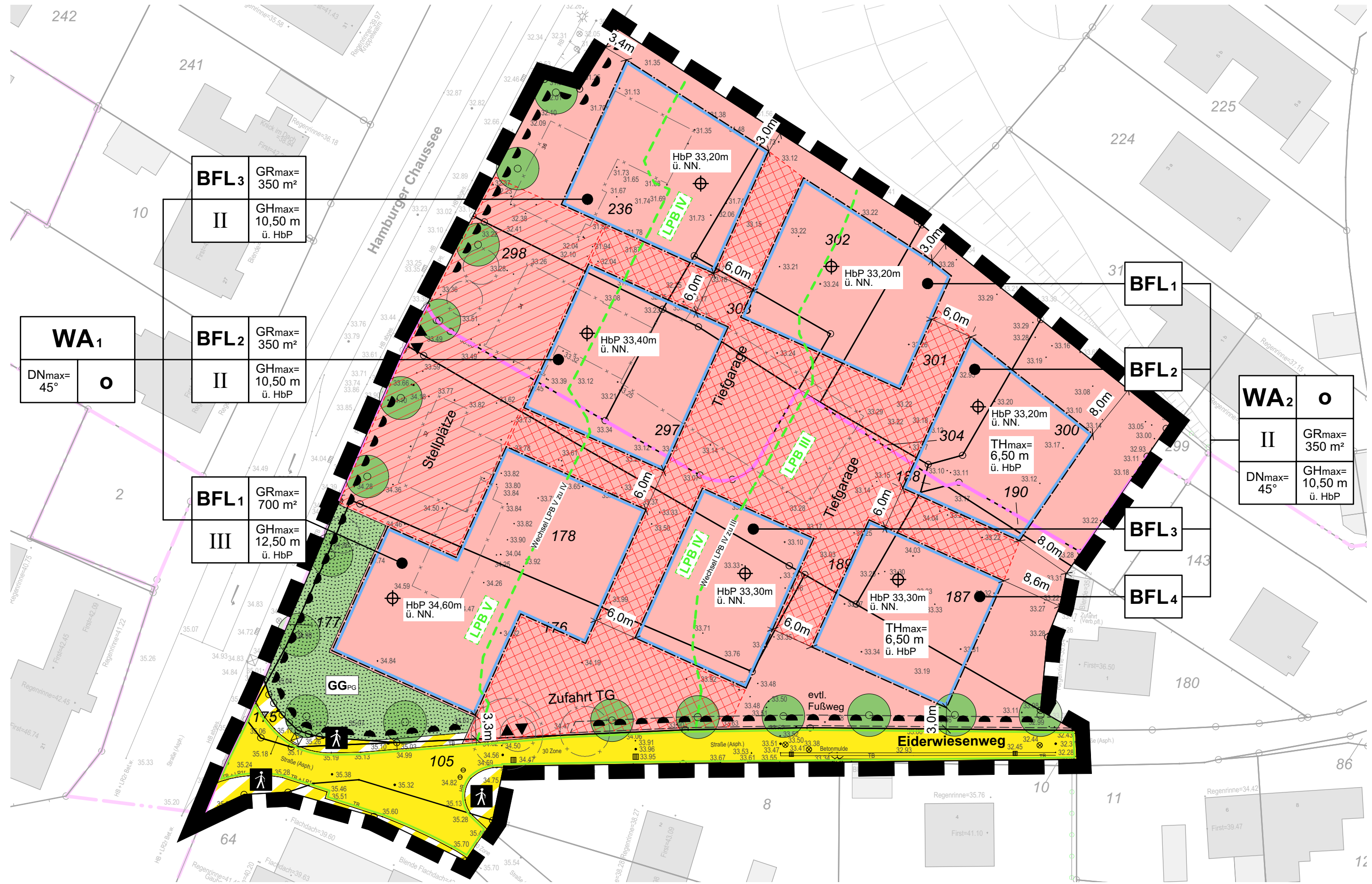
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de

Geändert :

Art des Verfahrens : Regelverfahren Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB) Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)

Stand des Verfahrens : § 3 (1) BauGB § 4 (1) BauGB § 3 (2) BauGB § 4 (2) BauGB § 4a (2) BauGB § 4a (3) BauGB § 1 (7) BauGB § 10 BauGB

Teil A: Planzeichnung



Alle Darstellungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
1. Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27	§ 9 Abs. 7 BauGB
Art der baulichen Nutzung		
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GR _{max} = 700 m ²	Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 700 m ²	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
Höhe der baulichen Anlagen		
GH _{max} = 10,50 m	Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), z.B. 10,50 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
 HbP	Höhenbezugspunkt (HbP), z.B. 33,20 m (über Normalnull NN.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 18 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen		
	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO
Gebäudegestaltung		
DN _{max} = 45°	Zulässige Dachneigung von maximal 45°	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO
Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Zweckbestimmung: Fußgängerbereich, z.B. Gehweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- bzw. Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Entwurf

Gemeinde Molfsee, Kreis RD
Bebauungsplanes Nr. 27, 2. Änderung

B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER 27.03.2019
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de

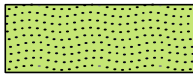
Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Grünflächen



Grünfläche
PG = Private Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Zweckbestimmung:

GG = Gliederungsgrün, privat

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

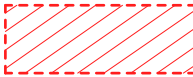
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Baum, anzupflanzen

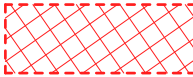
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze,
Garagen und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



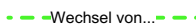
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

2. Darstellung ohne Normcharakter



Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB)
z.B. Lärmpegelbereich IV (Teil-B Text, Abb. 01)



Wechsel des Lärmpegelbereiches (LPB)
z.B. von Lärmpegelbereich IV zu III



Flurstücksgrenze, vorhanden



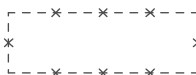
Bebauung, vorhanden

241

Flurstücksbezeichnung

o 34.83

Geländehöhenpunkt, vorhanden in m über NN. (Normalnull)



Bebauung, künftig entfallend



Baum, künftig entfallend



Gemarkungsgrenze, vorhanden



Flurgrenze, vorhanden

Entwurf

Gemeinde Molfsee, Kreis RD
Bebauungsplanes Nr. 27, 2. Änderung

B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER 27.03.2019
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de

Teil B: Text

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1-15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (Teilgebietsbezeichnungen: WA1, WA2) festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1-WA2 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

In dem Baufeld BFL2 und BFL4 des Allgemeinen Wohngebietes WA2 dürfen ebenerdige Terrassen sowie Balkone und Loggien inklusive zugehöriger Dächer die Baugrenze in der Tiefe um maximal 2,50m überschreiten. Die Länge der Überschreitung darf maximal 5,00m je Wohnung betragen.

3. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO und § 84 LBO-SH

3.1. Maximale Gebäudehöhe

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) wird gemessen ab den in den Eintragungen des Teil A (Planzeichnung) festgesetzten Höhenbezugspunkten (HbP) bis zum höchsten Punkt des Daches, einschließlich Gauben und Dachaufbauten.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) um maximal 1,00m überschritten werden.

3.2. Maximale Traufhöhe

Die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH_{max}) in dem Baufeld BFL2 und BFL4 des Allgemeinen Wohngebietes WA2 gilt nur für die Gebäudeseiten in nördlicher und östlicher Richtung. Sie darf ausnahmsweise durch eine Brüstung oder Umwehrung um maximal 1,00m überschritten werden.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Dach und Wand (Außenhaut) bei geneigten Dächern oder die Oberkante der Attika bei Flachdächern.

3.3. Nichtvollgeschosse

In dem Baufeld BFL2 und BFL4 des Allgemeinen Wohngebietes WA2 sind die Fassaden von Nichtvollgeschossen in nördlicher und östlicher Richtung um mindestens 1,00m zurückzusetzen bzw. einzurücken.

3.4. Grundfläche

Für die Berechnung der Grundfläche (GR) sind die Flächen der unterirdischen Garagengeschosse (Tiefgaragen) gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO nicht mitzurechnen.

Entwurf

Gemeinde Molfsee, Kreis RD
Bebauungsplanes Nr. 27, 2. Änderung

B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER 27.03.2019
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de

Teil B: Text

4. Gestaltung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO-SH

4.1. Dachform und -neigung

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1-WA2 sind Dächer mit einer maximalen Dachneigung (DN_{max}) von bis zu 45° Grad zulässig.

4.2. Dacheindeckungsmaterialien und -farben

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1-WA2 sind für Dächer von Hauptgebäuden nur Dachziegel, Dachsteine oder Metaldacheindeckungen in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Schwarz, Grau oder Anthrazit zulässig.

Glasierte und (hoch-)glänzende Dacheindeckungen sind ausgeschlossen. Bei engobierten Dacheindeckungen muss die Farbe der Engobe den v.g. Farbgebungen entsprechen.

4.3. Ausnahmen zu 4.1. bis 4.2.

Ausgenommen von den Festsetzungen zu Dachform, -neigung (4.1.) sowie Dacheindeckungsmaterialien und -farben (4.2.) sind nur verglaste Dachflächen, Solar- und Photovoltaikanlagen, begrünte Dächer (lebende Pflanzen) sowie überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von unter 30 m².

Solar- oder Photovoltaikanlagen sowie Gründächer (lebende Pflanzen) sind allgemein zulässig, sofern sie nur in Verbindung mit Dächern vorgesehen werden. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind ausgeschlossen.

4.4. Gebäudefassaden

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1-WA2 sind Außenfassaden (einschließlich Sockel) nur in Sichtmauerwerk oder Putz zulässig. Bis zu 20% der fensterlosen Fassadenfläche können auch in abweichenden Materialien ausgeführt werden.

Außenfassaden von überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 30 m² sind in gleicher Farbgestaltung wie das Hauptgebäude herzustellen.

5. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 BauNVO

5.1. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1-WA2 sind Stellplätze und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ausschließlich in den hierfür in den Eintragungen des Teil A (Planzeichnung) festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Hiervon ausgenommen sind nur bauliche Anlagen für Abfalltonnen oder Abfallbehälter.

5.2. Flächen für Tiefgaragenanlagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1-WA2 sind Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ausschließlich in den hierfür in den Eintragungen des Teil A (Planzeichnung) festgesetzten Flächen für Tiefgaragenanlagen zulässig.

Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind ausschließlich in den hierfür in den Eintragungen des Teil A (Planzeichnung) festgesetzten Flächen zulässig.

Entwurf

Gemeinde Molfsee, Kreis RD

Bebauungsplanes Nr. 27, 2. Änderung

B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER 27.03.2019
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de

Teil B: Text

5.3. Anzahl der Stellplätze

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1-WA2 sind mindestens eineinhalb (1,5) Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück herzustellen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1-WA2 sind für 10% der Gesamtanzahl der Wohneinheiten zusätzlich zu den v.g. Stellplätzen separate Stellplätze für den Besucherverkehr auf dem Grundstück herzustellen.

6. Werbeanlagen

§ 11 LBO-SH

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Sie dürfen Gliederungselemente der Fassaden weder überdecken noch überschneiden und müssen zu den Gebäudekanten mindestens 0,5m Abstand wahren.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1-WA2 sind Werbeanlagen nur in den Erdgeschossbereichen zulässig. Sie dürfen hier maximal 0,6m² je 5,0 lfd. Meter Fassadenlänge betragen. Als Fläche der Werbeanlage gilt das sie umgebende Rechteck.

Fahnenmasten und Fahnen für Werbezwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.

Abweichen von v.g. Festsetzungen sind im Einzelfall ausnahmsweise zulässig.

7. Grünordnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a/b BauGB

Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung

7.1. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

An den in den Eintragungen des Teil A (Planzeichnung) festgesetzten Bereichen sind standortgerechte kleinkronige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Die Anpflanzung ist in einem Radius von bis zu 3,00m von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten flexibel zulässig.

7.2. Private Grünfläche

Die in den Eintragungen des Teil A (Planzeichnung) festgesetzte Private Grünfläche (PG) mit der Zweckbestimmung Gliederungsgrün (GG) ist als Rasenfläche anzulegen und zu pflegen. Eine Bepflanzung mit Bodendeckern mit einer Höhe von maximal 0,80m ist zulässig.

7.3. Gründächer

Die Dachflächen von Flachdächern und flachgeneigten Dächern (Dachneigung bis 8°) von Hauptgebäuden sind, mit Ausnahme von Dachterrassen, Lichtschächten aus Glas oder sonstigen transparenten Materialien sowie Bereichen für Be- und Entlüftung oder technischen Anlagen, mit extensiver Dachbegrünung auszuführen. Die Errichtung von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt und zulässig. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat muss mindestens 10 cm betragen.

Im Bereich von Anlagen zur solaren Nutzung kann auf Dachbegrünung verzichtet werden.

Entwurf

Gemeinde Molfsee, Kreis RD
Bebauungsplanes Nr. 27, 2. Änderung

B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER 27.03.2019
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de

Teil B: Text

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1-WA2 sind zum Schutz vor Lärmimmissionen innerhalb von Wohngebäuden im Feld mit der Bezeichnung LPB V zur Einhaltung der Innenraumpegel für alle der Hamburger Chaussee (L318) zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen die Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereiches (LPB) V der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen ist mit mindestens 45 dB vorzusehen.

Für die der Hamburger Chaussee (L318) abgewandten Gebäudefassaden ist der Lärmpegelbereich IV zu wählen. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen ist mit mindestens 40 dB vorzusehen.

Im Feld mit der Bezeichnung LPB IV sind zur Einhaltung der Innenraumpegel für alle der Hamburger Chaussee (L318) zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen die Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereiches (LPB) IV der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen ist mit mindestens 40 dB vorzusehen.

Für die der Hamburger Chaussee (L318) abgewandten Gebäudefassaden ist der Lärmpegelbereich III zu wählen. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen ist mit mindestens 35 dB vorzusehen.

In den Feldern mit der Bezeichnung LPB III sind zur Einhaltung der Innenraumpegel für alle der Hamburger Chaussee (L318) zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen die Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereiches (LPB) III der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen ist mit mindestens 35 dB vorzusehen.



Abb. 01: Empfohlene Festsetzungen gemäß
Lärmtechnischer Untersuchung, Anhang 3.1

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen und nachzuweisen.

Ausnahmen von den v.g. Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Entwurf

Gemeinde Molfsee, Kreis RD
Bebauungsplanes Nr. 27, 2. Änderung

B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER 27.03.2019
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de

Teil B: Text

B. Hinweise

Artenschutz

Bei Beachtung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme ‚AV1: Bauzeitenregelung Fledermäuse‘ (Beseitigung von Bäumen nur im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28. bzw. 29. Februar) sowie der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme ‚AV2: Bauzeitenregelung Brutvögel‘ (Bautätigkeiten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit) tritt kein Verstoß gegen § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ein.

Für die Gebäude Hamburger Chaussee Nr. 32, Nr. 34 und die Werkshalle am Eiderwiesenweg sind die vorgegebenen Bauzeiten (01. Oktober bis 28. (bzw. 29) Februar) einzuhalten. Sollte der Rückbau in einem anderen Zeitraum stattfinden, ist eine erneute artenschutzrechtliche Erhebung erforderlich.

Im Vorfeld eines künftigen Abrisses ist das Gebäude zudem durch einen Sachverständigen (z.B. Biologen) erneut auf Brutvögel zu untersuchen. Der Verlust eines Winterquartiers in dem Gebäude ist im Verhältnis 1:5 artenbezogen auszugleichen.

Altlasten

Sollten während der Baumaßnahmen Altlasten bzw. Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen wie Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die zuständige Stelle für Abfallwirtschaft und Bodenschutz zu informieren.

Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die auf archäologische Kulturdenkmäler hinweisen könnten, ist unverzüglich die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde entsprechend zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 14 des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein (DSchG-SH) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten vor Ort.

Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung gehört die Gemeinde Molfsee nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren.

Zufallsfunde von Kampfmitteln sind, obgleich unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Etwaige Funde sind unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden und dürfen, aufgrund der von ihnen ausgehenden Gefahr, nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei entsprechend zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

Bestehender Bebauungsplan

Mit Inkrafttreten dieses Planes wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Molfsee außer Kraft gesetzt, soweit er in den Geltungsbereich dieses Planes fällt.

Einsichtnahme der Normen und Vorschriften

Hier erwähnte DIN-Normen und Vorschriften können, ebenso wie zur Planung gehörige Gutachten oder ggf. vorhandene weitere planungsrelevante Unterlagen, in der Amtsverwaltung der Gemeinde Molfsee während den öffentlichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Entwurf

Gemeinde Molfsee, Kreis RD
Bebauungsplanes Nr. 27, 2. Änderung

B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER 27.03.2019
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de