

A. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 5 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet (WA) und in § 5a Abs. 3 Nr. 2 bis 3 BauNVO für das dörfliche Wohngebiet (MDW) genannten Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2

Innerhalb des Mischgebietes sind die nach § 6 Abs. 1 Nr. 7 BauNVO zulässigen Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO und die nach § 6 Abs. 1 Nr. 8 BauNVO genannten Vergnügungsstätten gemäß ausgeschlossen. Das betrifft keine E-Ladestationen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB und §§ 16 Abs. 2 u. 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Sockelhöhe

Im gesamten Plangebiet darf die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) maximal 50 cm betragen, gemessen ab Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks genutzten öffentlichen Verkehrsfläche. Gemessen wird mittig vor dem Baugrundstück und in Fahrbahnmitte.

2.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe ist in Teil A - Planzeichnung festgesetzt.

Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks genutzten öffentlichen Verkehrsfläche und Oberkante Sparren im Schnitt mit der Außenwandebene. Gemessen wird mittig vor dem Baugrundstück und in Fahrbahnmitte.

2.3 Firsthöhe

Die Firsthöhe ist in Teil A - Planzeichnung festgesetzt.

Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks genutzten öffentlichen Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt des Daches. Gemessen wird mittig vor dem Baugrundstück und in Fahrbahnmitte.

3. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3.1

Im dörflichen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal je eine Wohneinheit zulässig.

Hinweis: Keine Einschränkungen im Mischgebiet

3.2

Im allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus höchstens 4 Wohneinheiten zulässig.

Hinweis: bitte prüfen, ob so gewünscht

4. Stellplätze, Carports und Garagen, Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 Abs. 1 BauGB)

Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Wurzelschutzbereiche (= Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m) der zur Erhaltung festgesetzten Bäume. Diese Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen mit Punktfundamenten..

Hinweis: gilt für künftige Anlagen

5. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; § 84 LBO)

Werden ggf. ergänzt – ggf. wasserwirtschaftliches Konzept erforderlich

Im Plangebiet sind ebenerdige, nicht überdachte, private PKW-Stellplätze und Fahrwege im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, sofern Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen. Der Abflussbeiwert von 0,6 darf nicht überschritten werden.

6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Ist zu ergänzen (Verkehrslärm) - Schallgutachten erforderlich

7. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

wird noch durch einen Landschaftsplaner geprüft und ergänzt

7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

7.2 Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Wird ggf. nach der frühz. Beteiligung ergänzt.

Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Appen in der aktuellen Fassung 19.09.2020. Für Bäume, die unter die Satzung der Gemeinde Appen zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) in der derzeit geltenden Fassung (19.09.2020) fallen, gelten die Anforderungen dieser Baumschutzsatzung.

7.3 Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.3.1

In allen Baugebieten (WA, MDW und MI) ist pro 400 m² Grundstücksfläche mind. ein gebietsheimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 14 - 16 cm betragen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm freizuhalten.

Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gem. dieser Festsetzung zu ersetzen. Verbleibende Laubbäume des Bestandes können hierauf angerechnet werden.

Hinweise: Kirschlorbeersträucher, Thuja und Scheinzypressen sind nicht heimisch. Artenvorschläge sind der Pflanzliste in den Hinweisen zu entnehmen.

7.3.2

Offene PKW-Stellplätze außerhalb von Garagengebäuden sind mit einem heimischen, großkronigen Laubbaum je angefangene 5 Stellplätze zu begrünen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 14 cm betragen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm freizuhalten. Die Bäume sind gegen Überfahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gem. dieser Festsetzung zu ersetzen.

Hinweise: Kirschlorbeersträucher, Thuja und Scheinzypressen sind nicht heimisch. Artenvorschläge sind der Pflanzliste in den Hinweisen zu entnehmen.

7.3.3

An der südlichen Grenze des allgemeinen Wohngebiets und des dörflichen Wohngebietes ist eine mind. 1,50 m hohe, heimische, standortgerechte Laubgehölzhecken auf einem mind. 2,00 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Gehölzpflanzungen sind im Abstand von maximal 1,00 m zueinander und mit mindestens 2x verpflanzter Ware vorzunehmen. Es wird die Pflanzung von unterschiedlichen Arten aus der Pflanzliste empfohlen.

Die Bestandsgehölze können in die Laubgehölzhecken integriert werden.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)

Können auf Wunsch der Gemeinde ergänzt werden - Bsp. Dachgestaltung, Fassadenfarben etc.

8. Dächer

8.1 Dachneigung

Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung der Hauptdächer der Hauptgebäude nur maximal 50 Grad betragen.

Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung der Hauptdächer der Hauptgebäude nur maximal 25 Grad betragen.

Hinweis: Ist theoretisch schon über die Trauf- und Firsthöhe geregelt, kann jedoch ergänzt werden.

8.2 Dachgestaltung

Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Pfannendeckungen in den Farben Rot bis Rotbraun oder Grau bis Schwarz sowie Dachbegrünungen zulässig.

Solaranlagen sind zulässig. Solaranlagen auf geneigten Dächern sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche.

8.3 Dachgauben und Dacheinschnitte

Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Gesamtlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten je Dachseite insgesamt nicht mehr als 50% der Gesamtlänge der Dachseite betragen.

Bei zweigeschossigen Gebäuden sind keine Dachgauben und Dacheinschnitten zulässig.

8.4 Dachbegrünung

In allen Allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer von Carports und Garagen mit einem mindestens 13 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Intensivbegrünte Dachflächen sind ebenfalls zulässig.

9. Fassaden

Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk, Putz oder Holz herzustellen. Blockhäuser sind unzulässig.

10. Einfriedungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen zulässig:

- Laubgehölzhecken min. 0,5 m entfernt von der Grundstücksgrenze in einer Höhe von mind. 1,00 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen. Grundstücksseitig sind Zäune (nur) zwischen Hecke und Haus zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.

- Zudem sind anstatt der Hecken auch bepflanzte (Friesen-)Wälle mit einer Maximalhöhe von 1 m für den Wall zuzüglich 0,5 m für die Bepflanzung zulässig oder
- eine dichte Berankung von mind. 1,50 m hohen Zäunen mit mindestens 1 Kletter- oder Schlingpflanze pro laufendem Meter auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen.

Die jeweiligen Höhen werden gemessen ab der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück (in Grundstücks- und Fahrbahnmitte). In den Sichtdreiecken von öffentlichen Straßen und von Grundstücksein- und -ausfahrten, darf von den Festsetzungen abgewichen werden.

Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

Hinweise: Kirschlorbeersträucher, Thuja und Scheinzypressen sind nicht heimisch. Artenvorschläge sind der Pflanzliste in den Hinweisen zu entnehmen.

11. Müllbehälter

Von den öffentlichen Verkehrsflächen und von den Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten einsehbare Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe entweder durch Hecken einzugrünen, mit berankten Pergolen zu überspannen oder mit begrüntem Zäunen zu umgeben.

12. Unversiegelter Grundstücksanteil

Die Grundstücksflächen (im MI: mind. 47,5 %, im WA und MDW: mind. 55 %) sind, soweit diese nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Vegetationsschicht (beispielsweise mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen, heimischen Gehölzen, Rasen etc.) anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten, Steinbeete sowie Durchwurzelungsschutzfolien oder ein Geotextil sind unzulässig.

13. Werbeanlagen

Im Mischgebiet sind nur Werbeanlagen zulässig, die auf die im Plangebiet ansässigen Firmen hinweisen. Werbeanlagen mit Wechsellicht sowie Werbeanlagen oberhalb der Dachkante sind unzulässig. Großwerbetafeln und Fahnenmasten sind unzulässig.

Weiterhin ist auf Blendfreiheit zur Hauptstraße und zu den Nachbarn zu achten. Die Beleuchtung ist so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

14. Stellplätze und Stellplatzanlagen

Je Wohneinheit bis zu einer Größe von 60 m² ist mindestens 1 Stellplatz herzustellen. Bei mehr als 60 m² Wohnfläche sind mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen.

Oder

Die Ermittlung der Zahl der notwendigen privaten Stellplätze erfolgt anhand der folgenden Richtzahlenliste. Bei Bauvorhaben, die mit dieser Liste nicht erfasst werden, sind die Richtzahlen naheliegender Nutzungsarten als Referenz anzuwenden. Bei baulichen oder sonstigen Anlagen mit unterschiedlichen Nutzungen, ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln.

Nutzungsart	Zahl der PKW-Stellplätze	Zahl der Fahrradstellplätze
Wohngebäude bis 2 Wohneinheiten je Hauseinheit	Mind. 2 je Wohneinheit	Mind. 2 je Wohneinheit
Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten	Mind. 1,5 je Wohneinheit	Mind. 2 barrierefrei erreichbare und überdachte Stellplätze je Wohneinheit
Büro- und Verwaltungsflächen Gewerbebetriebe	Mind. 1,5 je 2 Beschäftigte	Mind. 1 barrierefrei erreichbarer Stellplatz je 1 Beschäftigten
Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Bsp. Kanzleien, Praxen etc.)	1 je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 3	1 barrierefrei erreichbarer Stellplatz je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 3
Läden	1 je 40 m ² Verkaufsfläche, jedoch mind. 2 je Laden	1 barrierefrei erreichbarer Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche, jedoch mind. 2 je Laden
Gaststätten, Vereinsheime, Clubhäuser o.ä.	1 je 10 BesucherInnen (anzusetzen ist die in der Versammlungsstätte höchst zulässige Besucherzahl) und 1 je Beschäftigtem/Schicht	1 je 8 BesucherInnen (anzusetzen ist die in der Versammlungsstätte höchst zulässige Besucherzahl) und 1 je Beschäftigtem/Schicht
Handwerksbetriebe	1 je 2 Beschäftigte	1 je 2 Beschäftigte

Die Pflicht zu Herstellung notwendiger PKW-Stellplätze für gewerbliche Anlagen, kann durch die Gemeinde, durch Maßnahmen eines Mobilitätsmanagements z.B. Zeitkarten für den ÖPNV, Car-Sharing etc. anteilig verringert werden.

15. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 82 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO SH) handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

Schutz von Bäumen

Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Appen zum Schutz der Bäume in der aktuellen Fassung 19.09.2020.

Hinweis

Bei Bautätigkeiten sind die erforderlichen Maßnahmen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie der ZTV-Baumpflege (2006): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege. 5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S. fachgerecht umzusetzen zum Schutz und zur Erhaltung des Baumbestands.

Immissionsschutz

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Mit Gerüchen durch Tierhaltung ist zu rechnen. Diese möglichen Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Tierhaltung sind als ortsüblich hinzunehmen und stellen keine erhebliche Belästigung dar.

Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen Lärm und Staub können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Beispielliste geeignete standortgerechte vorwiegend einheimische Gehölzarten

Bäume:

Spitz-Ahorn in Sorten (*Acer platanoides*)
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)
Eiche (*Quercus* in Arten)
Linde (*Tilia cordata*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Sträucher:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Holzapfel (*Malus sylvestris*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Kirschpflaume (*Prunus cerasifera*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Gemeine Holzbirne (*Pyrus communis*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)

Kletterpflanzen:

Waldrebe (*Clematis alpina*)
Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Efeu (*Hedera helix*)
Gewöhnlicher Hopfen (*Humulus lupulus*)
Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)
Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

Boden

Der anfallende Bodenaushub soll, soweit er nicht im Plangebiet verbleiben oder in geeigneter Weise (an anderer Stelle) wiederverwendet werden kann, nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht entsorgt werden.

Hinweis zum Mutterboden:

Gemäß § 202 BauGB i.V. m. § 12 BBodSchV ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bei Bautätigkeit ist die DIN 18915 und für die Verwertung des Bodenaushubs die DIN 19731 anzuwenden.

Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten“ beachtet werden.

Auf nicht bebauten Flächen ist die Durchlässigkeit des Bodens wieder herzustellen.

Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können bei der Amt Geest und Marsch Südholstein, Fachbereich Bauen und Liegenschaften, Amtsstraße 12 25436 Moorrege eingesehen werden.

Aufgestellt: Rellingen, 08.02.2022



danne & **n**achtmann

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen

Telefon: (04101) 852 15 72 . Fax: (04101) 852 15 73

buero@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de