

### 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 8b der Gemeinde Haselau

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

In Ergänzung der Planzeichnung (Planteil A) gelten die Festsetzungen im Planteil B des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8b weiter. Für den Geltungsbereich der 3. Änderung wird folgendes ergänzend festgesetzt:

#### **1. Festsetzungen gemäß BauGB**

1.1 Die Firsthöhe der zulässigen baulichen Anlagen bemisst sich nach den Festsetzungen im Planteil A.

1.2 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First) gemessen. Wenn kein First vorhanden ist, ist der Schnittpunkt von Dachhaut und Oberkante der Wand oder der obere Abschluss der Außenwand maßgebend.

1.3 Innerhalb der Teilfläche WA1 sind die Fertighöhen der Erdgeschossfußböden 50cm über dem zugeordneten Höhenbezugspunkt zu errichten.

1.4 Innerhalb der Teilfläche WA2 sind die Fertighöhen der Erdgeschossfußböden 100cm über dem zugeordneten Höhenbezugspunkt zu errichten.

1.5 Höhenbezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen sind Unterflurhydranten in der näheren Umgebung:

- Höhenbezugspunkt WA1 – Unterflurhydrant 2,81 m DHHN
- Höhenbezugspunkt WA2 – Unterflurhydrant 1,28 m DHHN

1.6 Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) - Die Anzahl der Wohneinheiten wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 auf maximal 2 je Gebäude beschränkt. Dabei darf die Grundfläche der 2. Wohneinheit nicht mehr als 80% der 1. Wohneinheit umfassen.

1.7 Ausschluss von Steingärten und Kunstrasen (§ 1a Abs 5 BauGB) - Flächenhafte Gartengestaltungen, Kunstrasen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Split, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind unzulässig. Als flächenhaft gelten derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m<sup>2</sup>. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, also anzusäen oder zu bepflanzen, und zu unterhalten. Davon ausgenommen ist ein bis zu 60 cm breiter befestigter Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz).

1.8 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Vor dem Abriss oder Umbau vorhandener Gebäude sind diese durch fachkundige Personen auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermäusen und Brutvogelarten zu untersuchen. Bei Feststellung solcher Vorkommen sind Maßnahmen zum Erhalt der Wohn-/Brutstätten durchzuführen. Wenn das nicht möglich ist, sind geeignete Ersatzmaßnahmen wie z.B. das Anbringen von Nistkästen durchzuführen.

Bei Gehölzrodungen sind Bäume ab 15 cm Stammdurchmesser auf Höhlen und Risse, die als Verstecke dienen können, zu untersuchen.

## **2. Festsetzungen gemäß BauNVO**

2.1 Entfallene Festsetzungen:

- die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) entfällt im gesamten Plangeltungsbereich der 3. Änderung
- die textliche Festsetzung Nr. 3 wird im gesamten Plangeltungsbereich der 3. Änderung aufgehoben

2.2 Überschreitung der Grundfläche für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). - Für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 % zulässig

2.3 Unzulässige Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 2 BauNVO innerhalb der allgemeinen Wohngebiete als allgemein zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Anlagen für kulturelle Einrichtungen

2.4 Unzulässige Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 3 BauNVO innerhalb der allgemeinen Wohngebiete als ausnahmsweise zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.5 Bauweise (§ 22 BauNVO) - Für das allgemeine Wohngebiet WA2 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Abweichende Bauweise bedeutet hier die offene Bauweise jedoch mit dem Unterschied, dass Gebäudelängen nur bis zu 25m Gesamtlänge zulässig sind.

## **3. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBO Schleswig-Holstein**

3.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind mindestens 2 PKW-Stellplätze je Wohneinheit herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Für eine untergeordnete zweite Wohneinheit (Klein- bzw. Einliegerwohnung) ist jeweils nur ein PKW-Stellplatz zu errichten und dauerhaft zu erhalten, sofern die Größe der untergeordneten zweiten Wohneinheit eine Größe von 65m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

3.2 Für die Bemessung der Abstandsflächen von Gebäuden ist § 6 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein anzuwenden.

### **Hinweise:**

**Artenschutz:** Brutvögel: Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zulässig.

Fledermäuse: Für Gehölzrodungen außerhalb des Zeitraumes vom 1. Dezember bis zum 28./29. Februar des jeweiligen Folgejahres ist eine fachkundige Einschätzung zur Eignung der Gehölze als Tagesversteck für Fledermäuse einzuholen.

**Definition Doppelhaus:** Ein Doppelhaus i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO ist ein Einzelhaus mit zwei senkrecht teilbaren Hälften. Die Definition des Doppelhauses entspricht dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.02.2000 (vergl. auch Fickert / Fieseler, Kommentar zur BauNVO, 13. Auflage, Rdnr. 6.33 zu § 22).

**Ortsgestaltungssatzung:** Für das Gemeindegebiet der Gemeinde Haselau gilt die Ortsgestaltungssatzung vom 29.09.2010 sowie die 1. Änderung der Ortsgestaltungssatzung vom 21.05.2021.

**Archäologie:** Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen.

Darüber wird auf § 15 DSchG verwiesen: 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 auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### **Hochwasserschutz:**

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem Bereich mit geringer Überflutungswahrscheinlichkeit (zweihundertjähriges Überschwemmungsereignis – HW200 in einem Extremszenario in ausreichend geschützten Bereichen). Es wird daher auf das Wasserhaushaltsgesetz (Stand 31.07.2009, zuletzt geändert am 04.01.2023) hingewiesen. In Überschwemmungsgebieten sowie in weiteren Risikogebieten sind danach in Neubaugebieten Ölheizungen generell unzulässig, sofern andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78c Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

**Verzicht auf Kellergeschosse:** Die Gemeinde empfiehlt, aufgrund von möglichen Starkregenereignissen, auf den Verzicht der Errichtung von Kellergeschossen.