

Bebauungsplan Nr. 62 "Tiny House-Quartier Hüllerup"

für das Gebiet östlich der Straße Am Loftlunder Weg nördlich der Bredstedter Straße und westlich des Oeverseering (L96).

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 62 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 geändert worden ist.

Planzeichnung (Teil A)

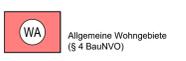


Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Signalfarben gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerklärung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze



Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünflächen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Hecken

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) Abs. 6 BauGB)

Erhalt von Hecken

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Gemeinschaftsanlagen (GA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücknummer

bestehende Flurstücksgrenze

Bemaßung in m

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 BauNVO)**

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind maximal 13 Hauptanlagen, die als Wohngebäude dienen, zulässig.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind maximal 3 Hauptanlagen, die als Gemeinschaftsgebäude dienen, zulässig. Eine Wohnnutzung ist hier ausgeschlossen.

1.3 Ausschluss von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
- der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) einschließlich Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**

Grundfläche

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) beträgt die Obergrenze der je Baugrundstück zulässigen Grundfläche für Hauptanlagen 50 m². Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück darf durch nicht überdeckte Außenwände (Terrassen), die Hauptanlagen sind, um bis zu 15 m² je Baugrundstück überschritten werden. Davon ausgenommen ist der im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) mit "Gemeinschaftsanlage" (GA) gekennzeichneten Bereich. Hier beträgt die Obergrenze der zulässigen Grundfläche 200 m².

Höhe baulicher Anlagen

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 4,50 m. Der untere Höhenbezug beträgt 32,5 m ü. NN (Geländehöhe). Der obere Höhenbezugspunkt der maximalen Höhe baulicher Anlagen entspricht dem oberen Abschluss des Daches. Untergeordnete technische Aufbauten dürfen die maximale Höhe baulicher Anlagen um höchstens 1,00 m überschreiten.
- Mindestmaße und Höchstmaße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

3.1 Die Größe eines Baugrundstückes im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) darf ein Mindestmaß von 100 m² nicht unter- und ein Höchstmaß von 300 m² nicht überschreiten.
- Höchstzulässige Anzahl Hauptanlagen**

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind maximal 10 Hauptanlagen und je Baugrundstück gemäß Ziffer 3.1 ist maximal eine Hauptanlage zulässig.
- Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ist je Wohngebäude maximal eine Wohninheit zulässig.
- Nebenanlage und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) beträgt die Obergrenze der je Baugrundstück zulässigen Grundfläche für die in § 14 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen 10 m². Ausgenommen davon sind Anlagen gemäß § 14 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauNVO (Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten).

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) im mit "Gemeinschaftsanlage" (GA) gekennzeichneten Bereich ist eine Überschreitung der Grundfläche (GR) für die in § 14 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen unzulässig.

6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.3 Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind Stellplätze nur innerhalb der Umgrenzung für Flächen für Gemeinschaftsanlagen (S1 und S2) zulässig.
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Stellplatzanlagen 1 und 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

7.1 Innerhalb der Stellplatzanlagen (S1 und S2) sind ausschließlich die für die Deckung des Stellplatzbedarfes des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) erforderlichen Stellplätze zulässig.

7.2 Innerhalb der Stellplatzanlagen (S1 und S2) sind überdeckte Stellplätze (Carpools) und Garagen unzulässig.
- Oberflächenwasserbehandlung (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

8.1 Das im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) anfallende Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken direkt zu versickern. Je Baugrundstück gemäß Ziffer 3.1 ist dafür eine Versickerungsfläche mit einer Sohlfläche von 6 m² herzustellen.

8.2 Das im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) anfallende Regenwasser der Vorhofflächen ist direkt vor Ort zu versickern. Der geplante Weg ist über eine Versickerungsrinne längs des Weges, mit einer mittleren Versickerungsfläche von 22,2 m², zu entwässern. Diese ist auf der Weglänge von 95 m mit einer Breite der mittleren Versickerungsfläche von 0,24 m herzustellen.

8.3 Die am Stellplatz 2 (S2) im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) bestehende und bewährte Flächenversickerung ist und für die ehemalige Stellplätze und jetzt Gemeinschaftsanlage (GA) im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) nachgewiesen. Die erforderlichen Flächeninhalte von 409 m² bzw. 160 m² werden in der angrenzenden Grünfläche bereitgestellt.

8.4 Die Versickerungsanlagen sind nach DWA Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und auszuführen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

9.1 Schlafräume und Kinderzimmer in den Wohnhäusern in der ersten Baureihe an der Bredstedter Straße (K 67) müssen zur Lüftung mindestens ein Fenster an der nicht der K 67 zugewandten Gebäußseite besitzen oder die Fenster müssen mit schalldämmenden Blödlösungen ausgestattet sein oder die Räume müssen mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden.

9.2 Für Außenbauteile von Außenbalkonen in Wohnungen ergibt sich das erforderliche, gesamt bewertete Bau-Schalldämmmaß von R_{w,geb} gemäß Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01: R_{w,geb} = L_a - 30 dB.

9.3 Für Außenbauteile an den der Bredstedter Straße (K 67) abgewandten Gebäußseiten ohne Sichtverbindung zur K 67 darf der maßgebliche Außenlärmpegel L_a um 5 dB gemindert werden. Bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen darf der maßgebliche Außenlärmpegel L_a um 10 dB gemindert werden.

9.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**

10.1 Bestandteil der Verkehrsfläche sind, in Abhängigkeit der Erschließungs- und Versorgungsplanung, 10 Bäume mit einem Stammumfang von 14 bis 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Pflanzmaterial sind nur einheimische und standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen.

10.2 Innerhalb der im Teil A der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine ebenerdige Hecke anzulegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Hecke ist zweireihig mit standorttypischen Gehölzarten bepflanzen.

10.3 Es ist eine fliedermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu verwenden. Dabei ist insbesondere auf die Verwendung von warmweißem Licht bis maximal 2.700 Kelvin, geringe UV- und Blaulichtanteile sowie die Anbringung in möglichst geringer Höhe, eine nach unten abstrahlende Ausrichtung und kurze Beleuchtungsdauer, zu achten.

10.4 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine extensive Streubeckweise mit regionaltypischen Lokalbaumarten und -arten zu entwickeln. Es sind mind. 10 Obstbäume der Qualität Hochstamm (Stammhöhe 1,60 m - 1,80 m) anzupflanzen. Die Gehölzplanungen sind aufzuweisen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

10.4.1 Die aus dem Acker durch Ansaat mit Regetosaat entstehende Grünlandfläche ist auf Dauer extensiv zu bewirtschaften und ohne den Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln auszumagen. Die Fläche ist nach dem 15.07. zu mahlen. Das Mahdgut wird in diesem Fall abgefahren.

10.4.2 Es sind mindestens 8 m Knick neu anzulegen. Der Erwall der Knicks ist jeweils mit einer Höhe von ca. 1 m und einer Fußbreite von 3 m aufgesetzt. Auf der Walkkante ist eine Pflanzmulde auszubilden. Der Knick ist in dieser Pflanzmulde zweireihig mit heimischen, knospenreichen Gehölzen zu versehen. Der Wildschutz ist bei ausreichender Größe der Gehölze zu entfernen.

10.5 In Bezug auf Ziffer 10.2 und 10.6 sind Gehölze aus folgender Liste zu verwenden:
Stieleiche (Quercus robur), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Hainbuche (Carpinus betulus), Brombeere (Rubus), Hundrose (Rosa canina), Filzrose (Rosa tomentosa), Pfaffenblüthen (Eumonym europaeus), Schneeball (Viburnum opulus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Eberesche (Sorbus aucuparia), Wildapfel (malus sylvestris) und Wildbirne (Pyrus pyralis).

Das Pflanzgut hat den Qualitätsmerkmalen des Bundes Deutscher Baumschulen zu entsprechen. Danach haben die Bäume (unterschiedlichen Pflanzen der oberen Auflistung) der SSB-Plananzqualität 2, 2 verpflanzt, ohne Ballen, 125 cm bis 150 cm und die Sträucher der Plananzqualität 4, 5 bis 150 cm zu entsprechen. Das Pflanzverhältnis von Sträuchern und Bäumen sollte 3:1 betragen.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBO**

11.1 **Außere Gestaltung baulicher Anlagen**
Aussenliegende Außenwände (überdachte und nicht überdachte Terrassen) sind unzulässig.

11.2 **Gestaltung von Außenanlagen**
Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, wasser- und windabweisend zu belassen und als Grünflächen in Form von Rasen und/oder Pflanzflächen auszubilden. Stein-, Schotter- und Kiesgärten sind unzulässig.

Als Grundstückeinfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind nur lebende Einfriedungen wie Hecken, Sträucher oder Bäume zulässig. Zäune aus Maschendrahtmetall sind nur zulässig, wenn sie durch Bepflanzung vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.

Für lebende Grundstückeinfriedungen sind Gehölze aus folgender Liste zu verwenden:
Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Brombeere (Rubus), Hundrose (Rosa canina), Filzrose (Rosa tomentosa), Pfaffenblüthen (Eumonym europaeus), Schneeball (Viburnum opulus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Wildapfel (malus sylvestris) und Wildbirne (Pyrus pyralis).

11.3 Für den Bau von Wegen, Zufahrten und der im Teil A der Planzeichnung mit "St 1" gekennzeichneten Stellfläche ist ausschließlich eine wasserbunden Bauweise oder die Verwendung von Rasengittersteinen zulässig.

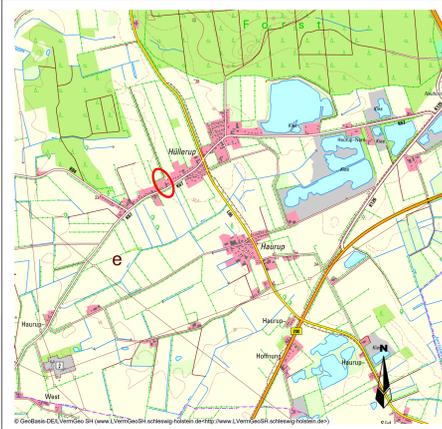
- Müllbehälter**
Müllbehälter und andere Entsorgungs- und Recyclingbehälter sind unterzubringen, dass sie von der öffentlichen sowie privaten Verkehrsflächen nicht sichtbar sind.
- Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

12.1 **Archäologie**
Bodenengriffe sind zurückhaltend und in enger Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein durchzuführen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

12.2 **Artenschutz**
Zum Schutz der Brutvögel sind Baumfällungen außerhalb der Brutzeiten, zwischen dem 1.10 und 28.02. des Jahres durchzuführen.

Bei der Anlage der Beleuchtung sind Lampen zu wählen, die die Falleinwirkung für Insekten reduzieren. Außenfassaden dürfen nicht direkt angestrahlt werden. Die verwendeten Lampen sind so auszurichten, dass ihr Licht nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht). Das angrenzende Kleingehölz ist als Lichtraum zu erhalten. Die Beleuchtungskörper müssen räumlich geschlossen bleiben. Die Leuchten sind waagrecht und so niedrig wie möglich zu installieren. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtmittel mit ähnlicher Wirkung zu verwenden.

Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gem. § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.



Bebauungsplan Nr. 62 "Tiny House-Quartier Hüllerup" der Gemeinde Handewitt

Entwurf	Verfahrensstadium nach BauGB: [X] § 1 [X] § 2 [X] § 3 [X] § 4 [X] § 5
M. 1:500	Stand : 16.07.2024 Gezeichnet : S. Rossow Bearbeitet : S. Rossow
	Auftragnehmer: Manfred E. Demuth Lutz Mällich Lise-Melner-Str. 29 24941 Flensburg