

Gemeinde Lüttau – B-Plan Nr. 3, 2. Änderung und Ergänzung

Teil B – Text –

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, § 1 - 23 BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO

Die maximal zulässigen Grundflächen in den allgemeinen Wohngebieten dürfen durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um bis zu 25% überschritten werden.

1.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die längste Gebäudeseite bei Einzelhäusern 15 m und bei Doppelhäusern 25 m nicht überschreiten darf.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, § 14 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten sind zwischen der vorderen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche und der Straßenbegrenzungslinie Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die privaten Einfahrten zu Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) dauerhaft wasser- und luftdurchlässig auszubilden. Der Oberbau ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- 1.6.1 Auf der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind insgesamt 6 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.
- 1.6.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist mit standortgerechten, gebietseigenen Gehölzen zu bepflanzen.
- 1.6.3 Pro Grundstück ist mindestens ein gebietseigener Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen gebietseigenen Laubbaum oder Obstbaum zu ersetzen.

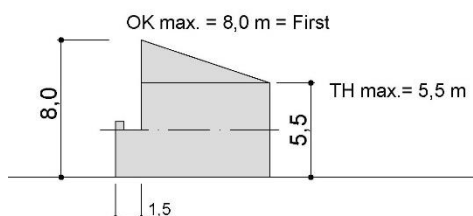
2 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 Landesbauordnung Schleswig-Holstein

2.1 Festsetzungen für Dächer

§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

- 2.1.1 Als Dachformen sind für die Hauptgebäude gleichseitige Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von mindestens 25° zulässig. Die Dachneigungen für Pultdächer werden mit mindestens 7° bis maximal 20° festgesetzt.
- 2.1.2 Bei Pultdächern ist eine Kombination mit einem Flachdach zulässig.
- 2.1.3 Bei Pultdächern muss der First auf der höheren Gebäudeseite um mindestens 1,50 m zur Traufe zurückspringen.



- 2.1.4 Bei den Hauptgebäuden sind Gründächer mit Dachneigungen von mindestens 15° zulässig.
- 2.1.5 Bei Hauptbaukörpern und bei Nebenanlagen sind für die Dacheindeckung nicht hochglänzende Materialien in den Farbtönen Rot, Rotbraun, dunkelgrün oder Anthrazit zu verwenden.
- 2.1.6 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Neigung und Ausrichtung muss der Dachneigung der Hauptgebäude entsprechen.

2.2 Festsetzungen für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

- 2.2.1 Fassaden sind in Verblendmauerwerk in den Farben rot oder rotbraun oder Holz in den Farben rot, rotbraun oder Natur zulässig. Wärmedämmverbundsysteme mit weißer Putzoberfläche sind zulässig.

2.2.2 Für Nebengebäude gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude. Bei Nebengebäuden sind auch andere Dachformen, wie z.B. Flachdächer, zulässig.

2.3 Festsetzungen für die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

§ 8 Abs. 1 LBO S-H

Auf den Baugrundstücken ist zwischen der vorderen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche und der Straßenbegrenzungslinie die Anlage von naturfernen, flächenhaften Kies-, Split- und Schottergärten oder Kies-, Split- und Schotterschüttungen nicht zulässig.

2.4 Festsetzungen für Einfriedungen

§ 84 Abs. 1 Nr. 5 LBO S-H

Die Höhe der Einfriedungen zu festgesetzten Verkehrsflächen wird auf maximal 1,0 m über dem jeweils zugehörigen Geländeneiveau begrenzt.

Zulässig sind Konstruktionen aus Holz, Schmiedeeisen, Feldsteinen und Pflanzungen.

2.5 Erforderliche Stellplätze

§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO S-H

Pro Grundstück ist pro Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen.

3 HINWEISE

3.1 Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Zum Schutz von Bäumen sind diese im Baubereich durch einen Zaun und/oder durch andere Maßnahmen nach der DIN 18920 zu sichern.

3.2 Denkmalschutz

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 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 gemäß § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Auf den denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 12 Abs. 1 DSchG wird hingewiesen.

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 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 an die Denkmalschutzbehörde.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

3.3 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß § 2 BrSchG (Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren) sicherzustellen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331 und W 400. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

3.4 Einsicht in DIN-Normen

Die der Planung zu Grunde liegenden DIN-Normen, auf die in den Fachgutachten Bezug genommen wird, können bei der Amtsverwaltung des Amtes Lüttau, Amtsplatz 5, 21481 Lauenburg/Elbe, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.