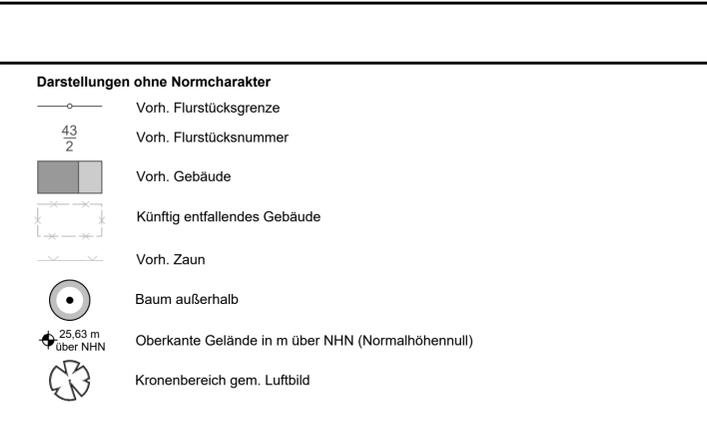
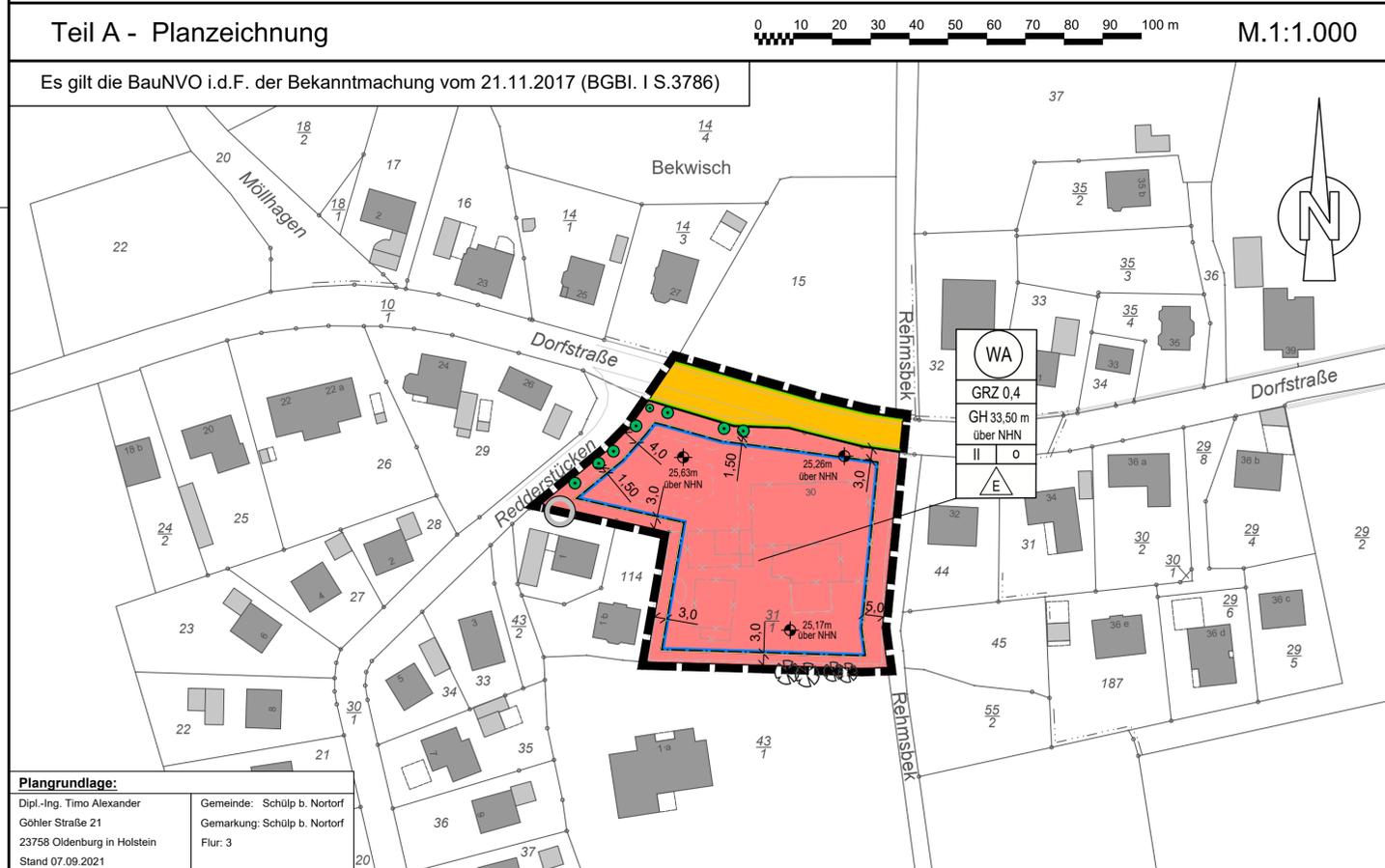


Satzung der Gemeinde Schülup b. Nortorf über den Bebauungsplan Nr. 9 "Wohnanlage Grüner Kranz"



Teil B - Text

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (die der Versorgung dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke) sind nur ausnahmsweise zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird eine maximal festgesetzte Gebäudehöhe (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.

2.2 Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) kann mit betriebsbedingten Antennenanlagen sowie untergeordneten Bauteilen abgewichen werden. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.

2.3 Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist mindestens 25,20 m über Normalhöhennull (NHN) vorzusehen.

3. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind maximal vier (4) Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

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

4.1 Außerhalb von Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.

4.2 Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen auf Privatgrundstücken sind mit versickerungsfähigen Materialien mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.

4.3 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen. Ein Abweichen ist ausnahmsweise zulässig, wenn durch ein Fachgutachten für das Grundstück Bodenverhältnisse nachgewiesen werden, die einer Versickerung entgegenstehen.

4.4 Im tatsächlichen Kronentraufbereich zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der mit einem Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume sowie in das Plangebiet hereinragenden Baumkronen sind bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen unzulässig.

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
GH 33,50 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull), siehe Text Teil B Ziffer 2	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
	Nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	

Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	Erhaltung von Bäumen
	Erhaltung von Bäumen
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Maßangabe in Meter

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

5.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist je neu errichtetem Gebäude mindestens ein (1) heimischer Laubbaum oder Obstbaum alter Kultursorte mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu pflanzen.

5.2 Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Natürliche Abgänge sind in gleicher Art und mit einer Mindestqualität, Hochstamm, Drahtballen 3 x verpflanzt, St. U. 16-18 cm zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 Landesbauordnung (LBO)

1. Stellplätze

1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist für Wohnheiten mit einer Größe von bis zu 75 m² je ein (1) Stellplatz und für Wohnheiten mit einer Größe von mehr als 75 m² je einhalb (1,5) Stellplätze herzustellen. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.

1.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind insgesamt vier (4) öffentliche Stellplätze herzustellen.

2. Dacheindeckungen

2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur matte Dacheindeckungsmaterialien oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu gestalten. Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind allgemein zulässig.

2.2 Die Dächer von Garagen und Stellplätzen mit Schutzdach (sog. Carports) sind als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu errichten.

Hinweise

1. Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei dem Amt Nortorfer-Land, Niedernstraße 6, 24585 Nortorf eingesehen werden.

2. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme

2.1 **Brutvögel**
 Vegetationsbeseitigungen, Baufeldfreimachung und Eingriffe in Bestandsgebäude sowie Abtransport von Schnittgut, Stämmen, Schutt etc. nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres. Eine Beachtung der AV-3 ist dabei erforderlich.

2.2 **Fledermäuse**

2.2.1 Eingriffe in Gebäude nur dann, wenn keine Fledermäuse geschädigt werden: Gebäudeabbrisse erfolgen außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres.

2.2.2 Installation von fledermausfreundlicher Beleuchtung (z.B. LED, niedrig montiert, Abstrahlwinkel nur nach unten, warmweiße Lichtfarbe). Verhinderung von Licht-Immissionen in Gehölze.

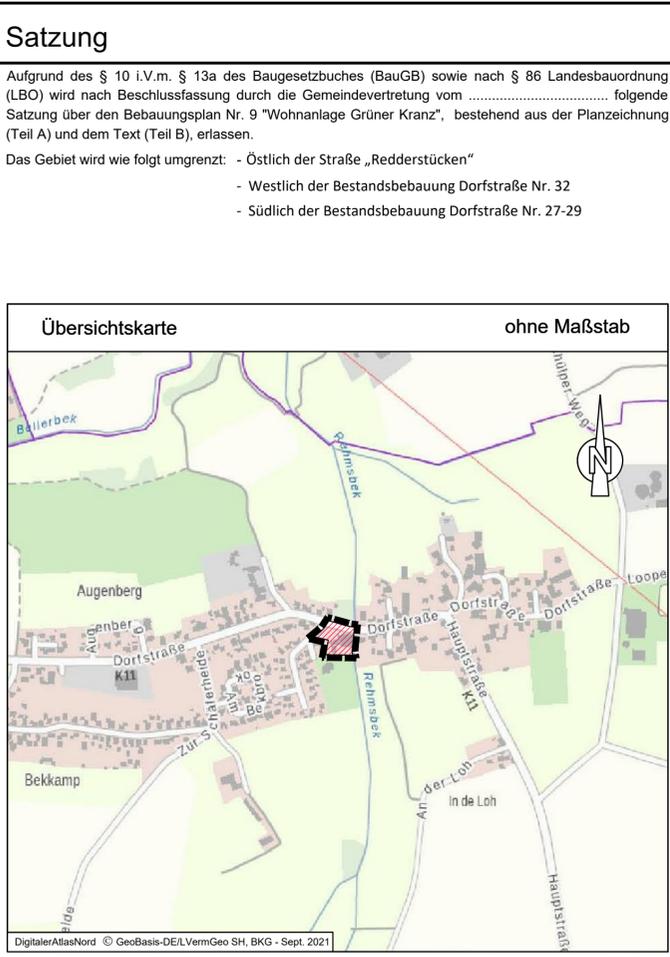
3. Artenschutzrechtlicher Ausgleich

3.1 **Ersatzquartiere**

- 3 Nischenbrüterkästen
- 3 Meisenkästen
- 3 Nistkästen Gartenrotschwanz
- 1 Starkasten
- 3 Ersatznistplätze Rauchschnalbe: 9 Rauchschnalbenester in Carports

3.2 **Ersatzquartiere im Rahmen Vorgezogener CEF-Maßnahme**

Für Gebäudefledermäuse:
 1 Großraumhöhle, 1 Großraumröhre in der Nähe sowie 3 Balzquartiere



Satzung der Gemeinde Schülup b. Nortorf über den Bebauungsplan Nr. 9 "Wohnanlage Grüner Kranz"

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Verfahrensstand nach BauGB	
§3(1) §4(1) §3(2) §4(2) §10	

GOSCH & PRIEWE
 Ingenieurgesellschaft mbH
 Beratende Ingenieure (VBI)
 23843 Bad Oldesloe
 Papierberg 4
 Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0
 Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79
 E-mail: oldesloe@gsp-ig.de
 Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 25.11.2022 Har./SR
 P-Nr.: 21-1342