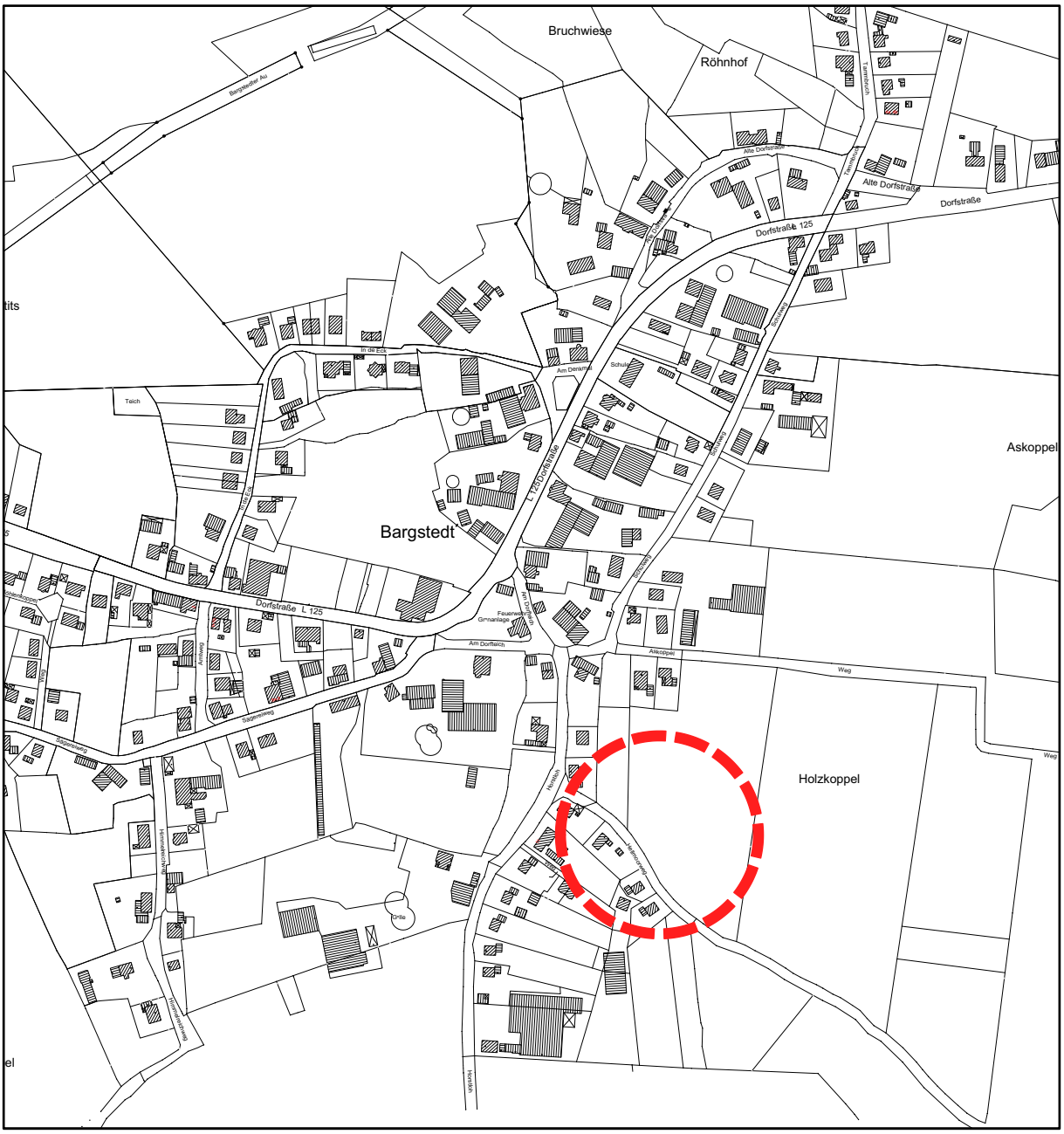
Übersichtsplan ohne Maßstab



Bebauungsplan Nr. 3 "Hellmoorweg" der Gemeinde Bargstedt, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet „nördlich des „Hellmoorweges“ auf den Flurstücken 16 tlw., 18 tlw Flur 8, Gemarkung Bargstedt“

Bearbeitung : 17.12.2020, 19.02.2021, 22.03.2021, 23.06.2021

Entwurf

Schleiweg 10
24106 Kiel
Fon: 0431 - 59 67 46 - 0
Fax: 0431 - 59 67 46 - 99
Mail: info@b2k.de

B2K dn|ing

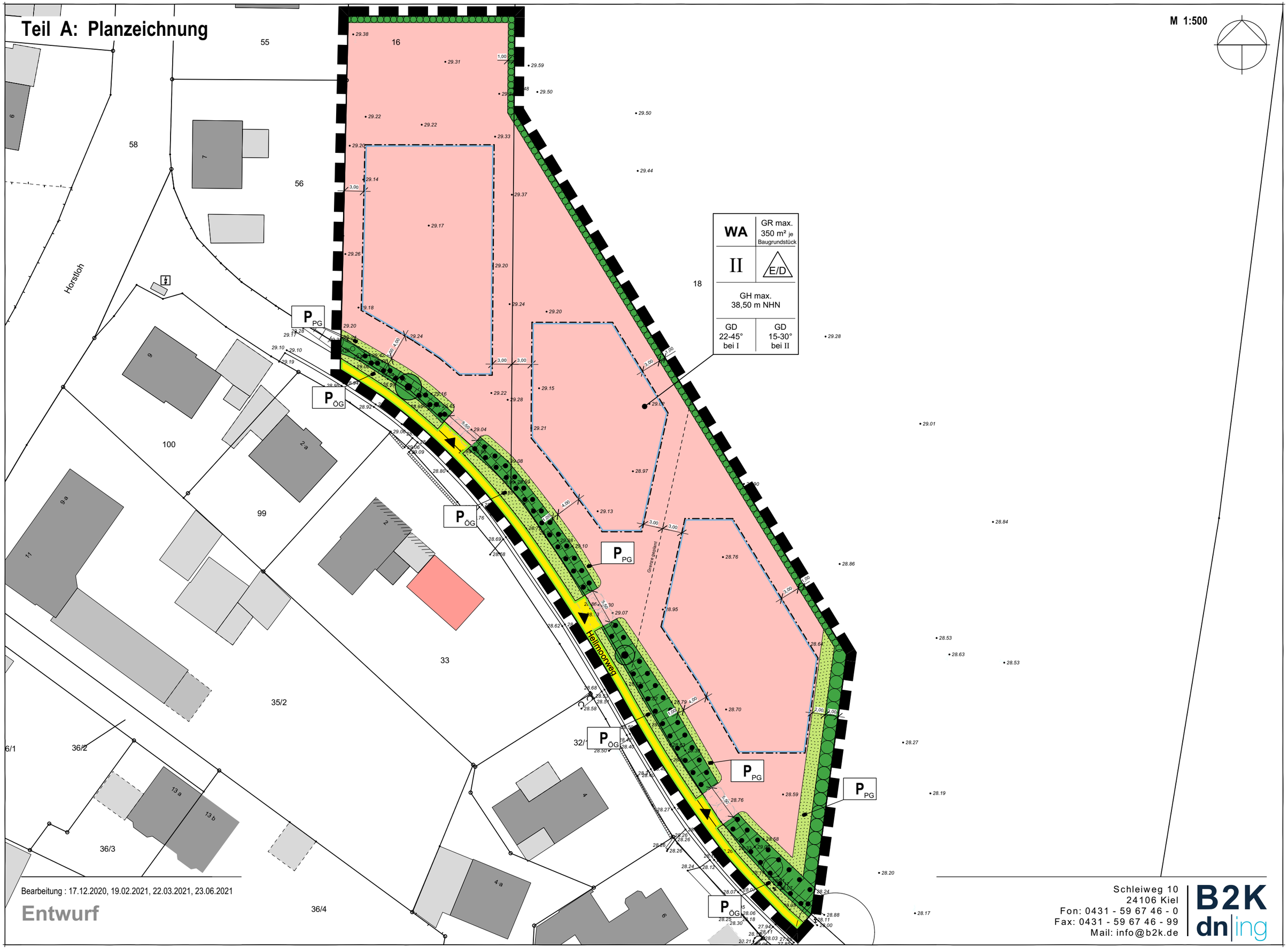
Geändert : Zur Klarstellung redaktionell geändert gem. Beschluss der GV vom 23.06.2021

Art des Verfahrens :	☐ Regel-verfahren	☐ Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)	☐ Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)	☐ Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB)	■ Beschleunigtes Verfahren (§ 13b BauGB)

Stand des Verfahrens :	~~§ 3 (1) BauGB~~	~~§ 4 (1) BauGB~~	■ § 3 (2) BauGB	■ § 4 (2) BauGB	☐ § 4a (2) BauGB	☐ § 4a (3) BauGB	■ § 1 (7) BauGB	■ § 10 BauGB

Teil A: Planzeichnung

M 1:500



Bearbeitung : 17.12.2020, 19.02.2021, 22.03.2021, 23.06.2021

Entwurf

Schleiweg 10
24106 Kiel
Fon: 0431 - 59 67 46 - 0
Fax: 0431 - 59 67 46 - 99
Mail: info@b2k.de

B2K dn|ing

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
1. Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeines Wohngebiet (WA)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	
GR max. 350 m² je Baugrundstück	maximale Grundfläche (GR max.), mit Flächenangabe	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass, z.B. II zwei Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	
GH max. 38,50 m ü. NHN	Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) über Normalhöhennull (NHN) z.B. 38,50 m ü. NHN	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen	
E/D	Nur Einzel- (E) und Doppelhäuser (D) zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO
	Gebäudegestaltung	
GD 22° - 45° bei I	Geneigtes Dach (GD), mit einer zulässigen Dachneigung von z.B. 22° - 45° bei einem Vollgeschoss (I)	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO
GD 15° - 30° bei II	Geneigtes Dach (GD), mit einer zulässigen Dachneigung von z.B. 15° - 30° bei zwei Vollgeschossen (II)	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO
	Verkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Einfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grünflächen	
	Grünfläche PG - private Grünfläche; ÖG - öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung	
P	Pufferstreifen (P)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Bearbeitung : 17.12.2020, 19.02.2021, 22.03.2021, 23.06.2021

Entwurf

Schleiweg 10
24106 Kiel
Fon: 0431 - 59 67 46 - 0
Fax: 0431 - 59 67 46 - 99
Mail: info@b2k.de

B2K dn|ing

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN

1. Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

	Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Baum, zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Hecke, neu zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

2. Darstellung ohne Normcharakter

	Böschung, vorhanden
	Flurstücksgrenze, vorhanden
33	Flurstücksbezeichnung
	Bebauung, vorhanden
31.88	Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über m NHN (Normalhöhennull)
	Topografie mit Knick, künftig fortfallend

Bearbeitung : 17.12.2020, 19.02.2021, 22.03.2021, 23.06.2021

Entwurf

Schleiweg 10
24106 Kiel
Fon: 0431 - 59 67 46 - 0
Fax: 0431 - 59 67 46 - 99
Mail: info@b2k.de

B2K dn|ing

Teil B Text

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen [**GHmax**] durch die Höhenangabe über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt und durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In dem Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) sind maximal zwei [2] Wohnungen pro Einzelhaus [**E**] zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) ist in Doppelhäusern [**D**] maximal eine [1] Wohnung pro Doppelhausscheibe zulässig.

4. Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis 0,6 zulässig.

5. Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 i.V.m. § 12 BauNVO und § 84 LBO S.-H)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohnung mindestens zwei [2] Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen.

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

Gemäß Planzeichnung sind maximal drei [3] Einfahrten mit einer maximalen Breite mit jeweils 5,50 m zulässig.

Die im Plan festgesetzten Einfahrten sind von der Lage variabel. Die Einfahrten können bis zu 5 m vom festgesetzten Standort nach links oder rechts verschoben werden.

7. Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S.-H.)

7.1 Fassaden
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für mindestens 80 % der fensterlosen Fassade nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben rot, rotbraun, gelb, weiß und grau zulässig. Mischfarben aus den vor genannten Farben sind zulässig. Für Holzfassaden sind zudem naturbelassene Oberflächen zulässig. An den Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialen und Farben zulässig.

Schleiweg 10
24106 Kiel
Fon: 0431 - 59 67 46 - 0
Fax: 0431 - 59 67 46 - 99
Mail: info@b2k.de

B2K dn|ing

7.2 Dacheindeckungen
Als Dacheindeckung für das Haupthaus sind nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farben rot, rotbraun, grau, anthrazit, schwarz und grün sowie Gründächer (lebende Pflanzen) zulässig. Mischfarben aus den vor genannten Farben sind zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig. Engobierte Dachziegel und Dachsteine sind zulässig. Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachmaterialien und Farben zulässig.

7.3 Dachneigungen
Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind abweichende Dachneigungen zulässig.

7.4 Solar- und Photovoltaikanlagen
Es sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen oder als Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.

7.5 Oberirdische Lagerbehälter
Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung ist auf den privaten Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht zulässig.

8. Von der Bebauung frei zu haltende Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Pufferstreifen sind von jeglicher baulicher Nutzung, auch solchen die nach der LBO-SH (Landesbauordnung Schleswig-Holstein) genehmigungsfrei sind, und von Versiegelungen und Ablagerungen sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten.

9. Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a/ b BauGB)

9.1 Erhalt der Bäume
Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Äste (Totholz) sind zu beseitigen, sofern es aus Gründen der Verkehrssicherheit, zum Schutz der Bewohner der Baugrundstücke und deren Eigentum oder zum Schutz der Standsicherheit der Bäume erforderlich ist.

9.2 Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Der als 'Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' gekennzeichnete Bereich entlang der Straße 'Hellmoorweg' ist flächendeckend zu erhalten und zu pflegen. Die Flächen sind von jeglicher baulicher Nutzung, Versiegelung sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten.

Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Es sind folgende Gehölzarten zu verwenden: Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Hasel, Holunder und Schlehe.

9.3 Grundstückseinfassung mit geschnittenen Laubgehölzen
Die äußeren, zur Ackerlandschaft ausgerichteten Grundstücke sind an den im Plan festgesetzten Stellen mit geschnittenen zweireihigen Laubgehölzen aus Gehölzarten wie

- Weißdorn,
- Hasel,
- Strauchweiden,
- Wildrose,
- Liguster,

Schleiweg 10
24106 Kiel
Fon: 0431 - 59 67 46 - 0
Fax: 0431 - 59 67 46 - 99
Mail: info@b2k.de
B2K dn|ing

- Schlehe oder
- Kornelkirsche

Einzugrünen. Diese Pflanzungen sind dauerhaft als geschlossene Hecke zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgängen sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

9.4 Zuordnung der Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Externer Knickersatz 126,5 lfm.
Der Knickersatz wird durch Knick-Neuanlage auf dem Flurstück 9/2 Flur 5, Gemarkung Bargstedt, Gemeinde Bargstedt erbracht.

Hinweise

Hinweise zum Artenschutz
Die Durchführung von Abrissarbeiten sowie die Beseitigung von Gehölzen dürfen nur in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (bzw. 29. Februar) erfolgen.

Bei der Durchführung der v.g. Arbeiten außerhalb des angegebenen Zeitfensters ist zuvor eine Überprüfung der Gebäude auf Fledermausbesatz und Vogelnester durch einen Fachgutachter durchzuführen.

Hinweis zu den Altlasten
Nach dem derzeitigen Kenntnisstand liegen keine Hinweise für Altablagerungen, mögliche Altstandorte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens angetroffen werden, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

Hinweis zum Denkmalschutz
Wer Kulturdenkmale entdeckt, z.B. bei Erdarbeiten, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde, d.h. dem Archäologischen Landesamt in Schleswig, mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht für den Eigentümer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung des Funds geführt haben. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der oberen Denkmalschutzbehörde in einem unveränderten Zustand zu erhalten (siehe § 15 Denkmalschutzgesetz).

Hinweis zu Kampfmitteln
Zufallsfunde von Munition sind nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von der Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

Hinweise zu Immissionen
Gemäß Stellungnahme der Landwirtschaftskammer wird darauf hingewiesen, dass teilweise landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt darauf einwirken.

Einsichtnahme der DIN und Vorschriften
Die Landesbauordnung (LBO) können ergänzend zum Bebauungsplan Nr. 3 bei der Gemeinde Bargstedt während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Schleiweg 10
24106 Kiel
Fon: 0431 - 59 67 46 - 0
Fax: 0431 - 59 67 46 - 99
Mail: info@b2k.de
B2K dn|ing