

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO)**
 - (1) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)**
 - (1) Die Oberkante des Fußbodens des untersten Vollgeschosses darf eine Höhe von maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
 - (2) Bezugspunkt ist:
 - bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte
 - bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
 - bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
- 3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - (1) Es ist ein Vortreten vor die Baugrenze um maximal 1,00 m für folgende Gebäudeteile gestattet, wenn die Geschlossenheit der Gebäudefassaden insgesamt nicht gestört wird:
Fassadengliederungen, Wintergärten, Mittel- oder Seitenrisalite, Windfänge, Wandpfeiler, Fensterbänke, Erker, Schaukästen, Kellerschächte, Treppenanlagen, Vordächer, Balkone und Beleuchtungskörper.
- 4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**
 - (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der Vorgärten nicht zulässig. Vorgärten sind die Bereiche zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße und der straßenzugewandten Gebäudeseite sowie deren seitlichen Verlängerungen zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen.
 - (2) Pro Wohneinheit sind auf den Baugrundstücken je eine Garage oder ein überdachter Stellplatz (Carport) und zusätzlich ein weiterer Stellplatz pro Wohneinheit zulässig.
 - (3) Bei der Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen ist ein Mindestabstand der baulichen Anlage von 5,00 m zu der Straßenbegrenzungslinie der zugehörigen Erschließungsstraße einzuhalten.
- 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - (1) Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig. In den Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.
- 6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
 - (1) Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), sind die Sichtfelder von jeglicher Bebauung und Bepflanzung, die eine Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnoberkante überschreiten, dauerhaft freizuhalten.
- 7. Verkehrsflächen sowie Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - (1) Pro Grundstück ist eine Zufahrt zu der öffentlichen Verkehrsfläche in Breite von max. 3,00 m zulässig.
- 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
 - (1) Sämtliche zur Versorgung des Plangebietes dienenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.
- 9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - (1) Der Pufferstreifen zwischen Baugebiet und Alteichenbestand ist auf ca. 185 m unmittelbar am Rand zum Baugebiet mit einem 1,5 m hohen und maximal 3,5 m breiten Knick mit dreireihiger Bepflanzung zu versehen. Die Artenauswahl ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen. Die Restfläche des Pufferstreifens ist als Staudensaum zu entwickeln.
 - (2) Der Pufferstreifen am Mühlengraben ist als Staudensaum gemäß den Angaben des Grünordnungsplans zu entwickeln und zu pflegen.
 - (3) Die anzupflanzenden Knicks sowie der zu versetzende Knick sind entsprechend der Inhalte des Grünordnungsplanes fachgerecht anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
 - (4) Innerhalb der privaten Grünfläche „Naturnahe Gehölzfläche“ sind als technische Bauwerke drei Brunnenbauwerke und ein Absetzbecken bis 180 m³ Fassungsvermögen zulässig. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Veränderungen an dem Gehölzbestand sind ausschließlich zur Errichtung und Bewirtschaftung der in die Grünfläche eingebundenen technischen Bauwerken (Brunnen und Absetzbecken) zulässig.
 - (5) Innerhalb der Ausgleichsflächen „A1 und A2“ sind die vorhandenen Kopfweiden zu erhalten und gemäß Angaben des Grünordnungsplans zu pflegen. Zusätzlich sind im Niederungsbereich der Ausgleichsflächen 10 neue Kopfweiden zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
 - (6) Das innerhalb der landstraßenbegleitenden Grünfläche „Pufferstreifen/Staudensaum“ befindliche Regenrückhaltebecken/Tümpel ist entsprechend der Inhalte der Planzeichnung in seiner verbleibenden Lage zu erhalten, die Uferböschung der Südseite ist mit einer Böschungsneigung von mindestens 1:3 zum Baugebiet neu zu gestalten.
 - (7) Auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen des Baugebiets sind mittelkronige Laubbäume aus der Artenauswahl des Grünordnungsplanes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den dargestellten Standorten kann abgewichen werden, ihre Mindestanzahl ist einzuhalten. Je Baum ist eine mindestens 4 m² große unversiegelte Pflanzfläche vorzusehen (mind. 2,00 m breit) und gegen Befahren zu schützen.
 - (8) Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind inklusive Überhältern 14 Stieleichen gemäß Angaben des Grünordnungsplans zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - (9) Die Lärmschutzwand ist mit Kletter-, Schling- und Rankpflanzen gemäß den Angaben des Grünordnungsplans zu bepflanzen.
 - (10) Innerhalb des in der Planzeichnung als Ausgleichsflächen festgesetzten „Extensiv Grünland“ ist das intensiv genutzte Ansaatgrünland gemäß Angaben des Grünordnungsplans zu extensiv genutztem Dauergrünland zu entwickeln.
 - (11) Innerhalb der Ausgleichsfläche „A 1“ ist ein naturnah gestalteter Tümpel gemäß Angaben des Grünordnungsplans mit einer Mindestfläche von 700 m² anzulegen.
 - (12) Die Grundstücke sind an den Außenseiten des Baugebietes zu den jeweiligen angrenzenden Grünflächen abzufrieden.
 - (13) Geländeauf- und -abträge sind zu vermeiden. Sind Geländeauf- und -abträge unvermeidbar, haben diese unmittelbar auf dem Grundstück zu erfolgen. Eine An- und Abfuhr- von Erdstoffen zur Geländemodellierung ist unzulässig. Der Einbau von Mutterboden und ein Bodenaustausch für die Bauwerksgründung bleiben von dieser Festsetzung unberührt und sind im üblichen und notwendigen Maße statthaft.
 - (14) Höhenversprünge entlang der Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Auf den Einzelgrundstücken sind Höhenversprünge bis zu maximal 0,50 m zulässig. Diese sind aus natürlichem Material zu erstellen.
- 10. Umgrenzung der Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 24 BauGB)**
 - (1) Innerhalb der Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist in dem mit „S 2“ gekennzeichneten Bereich eine Lärmschutzwand in der Höhe von 1,00 m bis 2,50 und innerhalb des mit „S 1“ gekennzeichneten Bereich ein Lärmschutzwall als Knick mit einer Wallhöhe von 1,50 m zu errichten. Die Ausführungen sowie die detaillierte Lage der Lärmschutzmaßnahmen sind gemäß den Angaben des schalltechnischen Gutachtens auszuführen.
 - (2) In dem Lärmpegelbereich III sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrsimmissionen zu treffen. Die Außenbauteile der Gebäudefassaden müssen mindestens den Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle der Schalldämmung gegen Außenlärm, genügen und für den Lärmpegelbereich III einem erf. R.w.res. von 35 dB entsprechen.
- 11. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO)**
 - 11.1 Festsetzungen für bauliche Anlagen**
 - (1) Für die Dächer der Hauptgebäude sind auch Pultdächer zulässig.
 - (2) Die Fassaden der Garagen müssen in Material und Farbe den Fassaden der Hauptgebäude entsprechen.
 - 11.2 Festsetzungen für den Freiraum**
 - (1) Einfriedigungen der Vorgärten sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe maximal 1,20 m zulässig.
 - (2) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- oder Dachbegrünung zu versehen ist.
 - (3) Öffentliche Parkplätze sind in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.
 - (4) Der Rad- und Wanderweg zwischen dem Plangebiet und dem Seeweg ist in wassergebundener Bauart anzulegen.
 - (5) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,30 m² zulässig. Die Aufstellung oder Anbringung von Warenautomaten ist unzulässig.

Hinweise

- (1) Ergänzend zu diesem Bebauungsplan wurden als Fachgutachten ein Grünordnungsplan und ein Schalltechnisches Gutachten aufgestellt. Die städtebaulich relevanten Inhalte dieser Fachgutachten sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden.
- (2) Für diesen Plan wurde keine Umweltverträglichkeitsstudie erstellt.
- (3) Nördlich des geplanten Baugebietes und der Landesstraße L57 liegt der Randbereich des als mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) gemeldeten Gebietes „Wälder um Guldenstein“ (Ordnungsnummer 1731-303; Abbildung 1 in Kapitel 3.). Für das Bebauungsplangebiet wurde eine FFH - Vorprüfung mit dem Ergebnis vorgenommen, dass: „Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke des Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung durch den Bebauungsplan Nr. 39 einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Plänen nicht zu prognostizieren sind.“
- (4) Zur vollständigen Kompensation wird eine Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes herangezogen. Als ergänzende Kompensationsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 39 wird in der Gemarkung Lensahn, Flur 11, Flurstück 45 (Gesamtfläche 32.299 m²) im Besitz der Gemeinde Lensahn anteilig eine Fläche von 8.435 m² als Extensivgrünland entwickelt und 4 Eichen gemäß der Angaben des Grünordnungsplanes neu anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.