

GEMEINDE WINSELDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 3

Teil B: Text zum Vorentwurf

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A (Planzeichnung)
des B-Planes Nr. 3, wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhenbezugsebene (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Höhenbezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße (Lohbarbeker Straße) in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte, festgelegt.

2.2 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Zwischen den Straßenverkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen ausgeschlossen. Die Anlage von Zufahrten und Stellplätzen ist zulässig.

3 Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Je Grundstück ist nur eine Zufahrt von maximal 3,50 m Breite zulässig.

4 Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen / Erzeugung erneuerbarer Energie

4.1 Verbot fossiler Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

Für die Wärme- und Warmwasserversorgung dürfen fossile Brennstoffe nicht verwendet werden.

**II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 LNatSchG)**

5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.1 Pflanzen einer Wildstrauchhecke aus Sträuchern und Bäumen

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind eine 2-reihige Wildstrauchhecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern (2 x verpflanzt, mindestens 60/100) in einem Reihen- und Pflanzabstand von jeweils 1 m sowie alle 15 m ein heimischer standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, 3 x v., 14-16 cm Stammumfang) zu pflanzen.

5.2 Baumpflanzungen im Straßenraum

Im Plangeltungsbereich sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen entlang der Planstraße standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, StU 14-16 cm, zur Eingrünung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte können bis zu 10 m vom festgesetzten Standort in der Planzeichnung - Teil A, abweichen.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Wurzelraum der zu pflanzenden Laubbäume (Baumscheiben) muss mindestens 12 m³ groß sein. Die Baumpflanzungen sind nach den FLL-Richtlinien vorzunehmen. Schnittmaßnahmen, die die Lebensfähigkeit der Bäume beeinträchtigen können oder die die Entwicklung einer arttypischen Krone verhindern, sind nicht zulässig. Dazu zählen insbesondere das Kleinhalten der Kronen und das Entfernen des Leittriebes.

Artenempfehlungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.3 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

Je 400 m² angefangener Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Solitärbaum oder Obstbaum (Hochstamm, 3 x v., 14-16 cm Stammumfang) zu pflanzen und arttypisch dauerhaft zu unterhalten.

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

6.1 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die Verwendung von Gartenfolien ist generell unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

6.2 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich sind für Stellplätze und Grundstückszufahrten nur wasserdurchlässige Materialien (wassergebundene Decke, Fugenpflaster mit mindestens 1,5 cm Fugenbreite, Gittersteine) zulässig.

Ggf. Ergänzung im weiteren Verfahren nach Vorlage des Wasserwirtschaftlichen Konzepts.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

7 Dächer

7.1 Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° auszuführen. Für Friesengiebel (Zwerggiebel) ist eine Dachneigung bis 60° zulässig.

Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind mit einer Dachneigung bis 20° zulässig oder sind in gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen. Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Wintergärten, überdachte Terrassen) sind auch abweichende Dachneigungen zulässig.

Ausnahmsweise sind für Hauptgebäude flach geneigte Dächer bis 20° zulässig, wenn sie mit einer Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Gesamtschichtdicke von mind. 13 cm versehen werden.

7.2 Dachdeckung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in roten, braunen, anthraziten oder grauen Farbtönen auszuführen. Die Dächer von Nebenanlagen mit einer Dachneigung > 20° sind in der Dachmaterialität und -farbe des Hauptgebäudes auszuführen.

Bei Wintergärten und überdachten Terrassen sind auch transparente Ausführungen (Glas oder vergleichbare transparente Materialien) zulässig.

Glänzende und stark reflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

8 Fassaden

Die Außenwände der Hauptgebäude sind mit Sichtmauerwerk oder mit Holzfassaden in rotem (rotbunt, rotbraun) und hellem (hellgrau, weiß, gelb) Farbton herzustellen.

Fassaden in Rundbohlenbauweise sind im gesamten Plangeltungsbereich nicht zulässig.

9 Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentliche Straßenraum und öffentlichen Wegen sind ausschließlich in Form von frostbeständigen Hecken aus standortgerechten Laubholzarten, in einer Mindesthöhe von 70 cm, zulässig. Grundstücksseitig hinter der Heckenpflanzung sind Zäune zulässig. Die Zaunhöhe darf die Höhe der Hecke nicht überschreiten.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Anbauverbotszone (§ 29 StrWG)

Gemäß § 29 des Straßen- und Wegegesetzes Schleswig-Holstein (StrWG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15 m von der Kreisstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Hinweis: Eine Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zur Reduzierung der Anbauverbotszone für die Errichtung von Nebenanlagen ist im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung erwünscht.

Archäologie

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Eine Voruntersuchung ist erfolgt und die Fläche mit Schreiben vom 23.09.2025 vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein für die Bebauung freigegeben.

V. HINWEISE

Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen gemäß § 26 EWKG

Beim Neubau von Gebäuden sowie der Renovierung eines Anteils von mehr als 10 Prozent der Dachfläche von Nichtwohngebäuden ist die Eigentümerin oder der Eigentümer verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren und zu betreiben.