

# GEMEINDE OSTROHE BEBAUUNGSPLAN NR. 8

## Teil B: Text zum Vorentwurf

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

### **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 Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

##### **1.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

...wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB iV.m. §§ 16 ff. BauNVO)**

##### **2.1 Höhenbezugsebene**

Im gesamten Plangeltungsbereich gilt als Höhenbezugsebene für die festgesetzten Firsthöhen die Oberkante der Straßenverkehrsfläche, die der verkehrlichen Erschließung des jeweiligen Grundstücks dient, in der Mitte der Grundstücksfront.

## 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. technische Aufbauten, Photovoltaikanlagen, Solaranlagen) um bis zu 1 m überschritten werden.

## II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

...werden im weiteren Verfahren ergänzt

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

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

...wird im weiteren Verfahren nach Vorlage des Wasserwirtschaftlichen Konzepts ergänzt.

### 3.2 Regenrückhaltung

...wird im weiteren Verfahren nach Vorlage des Wasserwirtschaftlichen Konzepts ergänzt.

### 3.3 Versickerung

Stellplatzflächen, Fahrradstellplätze und Fußwege sind mit versickerungsfähigem Pflaster zu befestigen.

### 3.4 Vermeidung von Lichtemissionen

Zur Minimierung von Lichtemissionen (Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Tierwelt) sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-Lampen mit einer Wellenlänge von über 540 nm und einer Farbtemperatur unter 2700 K. Es sind Lampen mit vollständig geschlossener Bauweise zu verwenden, die keinen Einflug von Insekten ermöglichen. Die Abstrahlung von Licht nach oben und in Richtung der Knicks sind durch die Verwendung von Lichtleitblechen vollständig zu unterbinden. Lichtpunkthöhen > 8 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig. Nicht zwingend erforderliche Lichteinträge in die Maßnahmenflächen und Gehölzflächen sind zwingend zu vermeiden.

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

### 4 Gestalterische Festsetzungen

#### 4.1 Dächer

Es sind nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farbgebungen Rot, Rotbraun oder Anthrazit sowie Gründächer und Anlagen zur Energiegewinnung zulässig.

#### 4.2 Fassaden

Zulässig sind im gesamten Plangebiet bei Hauptgebäuden nur Klinker-, Putz- und Holzfassaden.

## **5 Verbot fossiler Brennstoffe**

Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.

## **6 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 (fünfhunderttausend) Euro geahndet werden.

## **IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **7 Anbauverbotszone (§ 29 StrWG)**

Gemäß § 29 Abs. 1 Straßengesetz (StrWG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehrs bestimmten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

## **V. HINWEISE**

### **8 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Gehölbeseitigungen dürfen nur innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist vom 1.10. bis zum 28./29. Februar des Folgejahres erfolgen.