

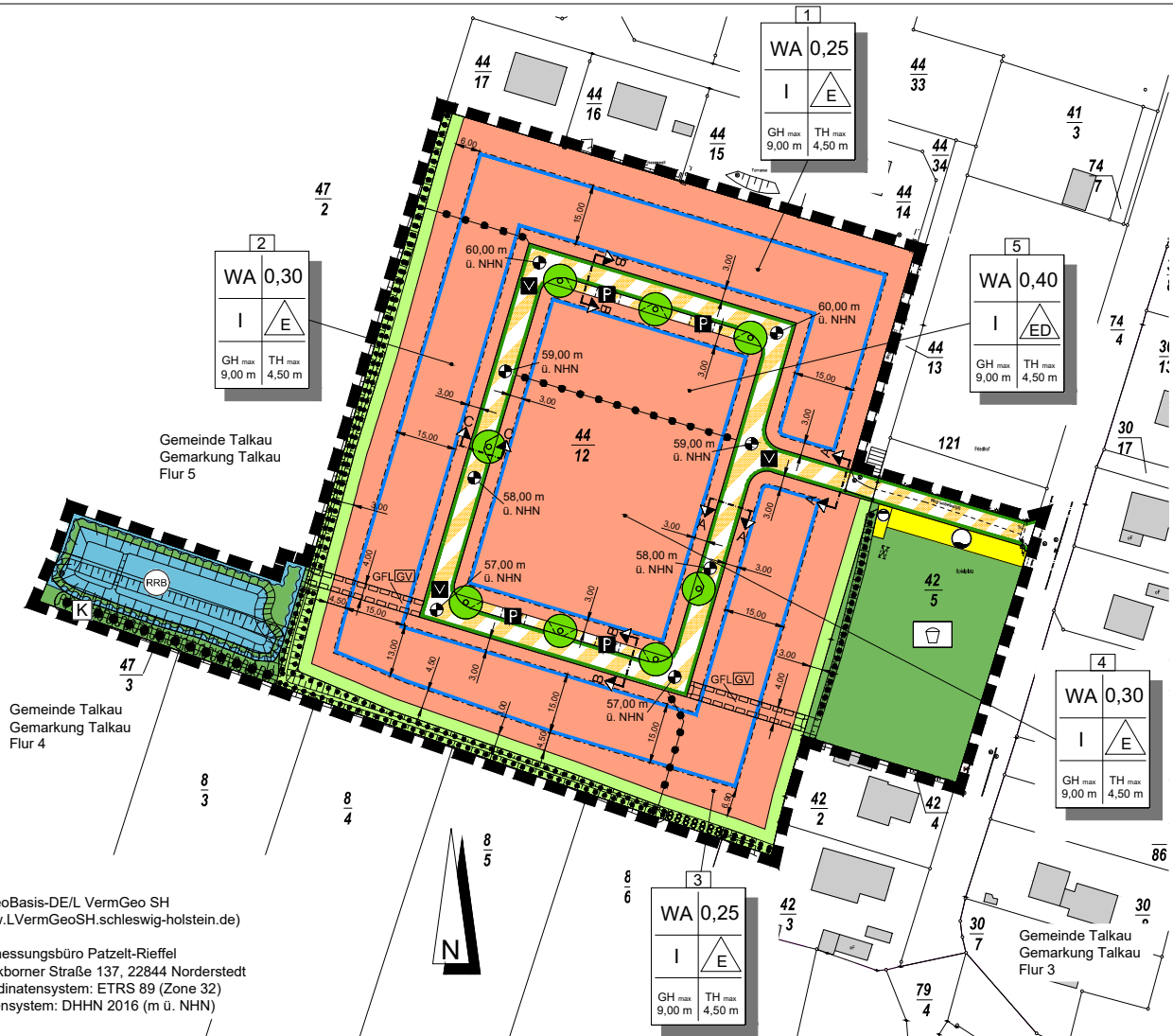
Satzung der Gemeinde Talkau über den Bebauungsplan Nr. 8

für das Gebiet "westlich des Friedhofes, südlich des Wohngebietes Op'n Hegbarg"

Aufgrund des §§ 10 und 13 b (Bebauungsplan im Außenbereich) des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Talkau, für das Gebiet "westlich des Friedhofes, südlich des Wohngebietes Op'n Hegbarg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017.

Planzeichnung (Teil A)



Grundlagen:

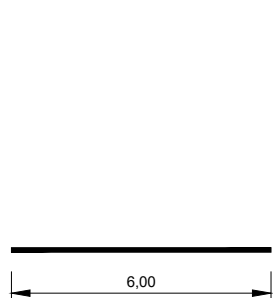
Übersicht : © GeoBasis-DE/L VermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Kataster: Vermessungsbüro Patzelt-Rieffel
Quickborner Straße 137, 22844 Norderstedt
Koordinatensystem: ETRS 89 (Zone 32)
Höhensystem: DHHN 2016 (m ü. NHN)

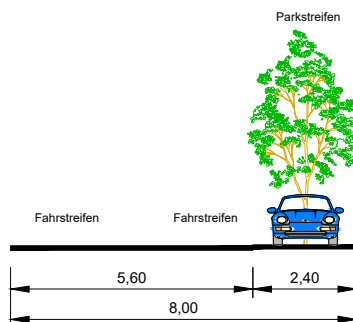
Straßenquerschnitte

M.: 1:100

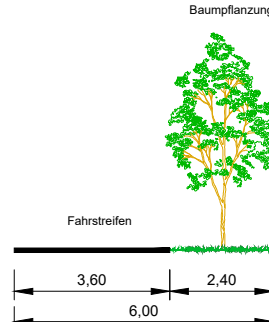
(A) Erschließungsstraße



(B) Erschließungsstraße



(C) Erschließungsstraße




Planzeichen nach der PlanzV90

I. Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)


Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

II Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)


GH_{max} 9,00 m Gebäudehöhe maximal


TH_{max} 4,50 m Traufhöhe maximal

 Höhenbezugspunkt (m ü. NHN) - Höhensystem DHHN 2016
60,00 m ü. NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen


(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig


 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

 Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)


 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung


 Straßenbegrenzungslinie


 Verkehrsberuhigter Bereich

 Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB)

 Flächen für Versorgungsanlagen

 Abwasser (SW-Pumpstation)

 Wasser (Löschwasser)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)


 Öffentliche Grünfläche


 Knick


 Spielplatz

 Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)


 Wasserflächen


 Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses


 Regenrückhaltebecken


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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)


 Anpflanzen: Einzelbäume (Standort nach Erschließungserfordernissen verschiebbar)


 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen


 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

 Erhaltung: Knick


Sonstige Planzeichen

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger, Gemeinde und Versorgungsträger (Ver- und Entsorger) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

 Baufächennummer


 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Nachrichtliche Übernahme

 Knick geschützt nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG

III. Darstellung ohne Normcharakter

 Vorhandene Gebäude

 Flurstücksbezeichnung

 Flurstücksgrenzen

 Gemarkungsgrenzen

 Böschung

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)**
 - 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)**

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.2 Stellplätze und Garagen sowie notwendige Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO S-H)**

Mit Ausnahme der Baufläche WA5 sind je erster Wohnung bzw. je Doppelhaushälfte mindestens zwei Stellplätze für PKW (bzw. Garagen / überdachte Stellplätze) auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten, für die zweite Wohnung ist mindestens ein Stellplatz vorzusehen.

Für die Baufläche WA5 gilt der Stellplatzschlüssel von 1,5 PKW je Wohnung.

Mit Ausnahme der Baufläche WA5 müssen Garagen und überdachte Stellplätze einen Abstand von mindestens 6,0 m zur erschließungsseitigen, öffentlichen Straßenverkehrsfläche aufweisen.
 - 1.3 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Mit Ausnahme der Baufläche WA5 ist je Baugrundstück (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) nur eine Grundstückszufahrt zulässig, deren Breite 5,0 m nicht überschreiten darf.
 - 1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**

Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen, deren Grundfläche 2 m² und deren Höhe 1,0 m überschreiten, unzulässig. Der Vorgartenbereich ist ein 3,0 m breiter Streifen auf dem Grundstück, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)**
 - 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die maximale Trauf- und Gebäudehöhe (TH_{max} und GH_{max}) haben als Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF).

Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens baulicher Anlagen darf nicht mehr als 0,50 m über dem Höhenbezugspunkt innerhalb der Straßenverkehrsfläche liegen. Sind hierbei unterschiedliche Bezugshöhen innerhalb der Verkehrsfläche zu berücksichtigen (z. B. 58,0 m und 59,0 m ü. NHN), so ist der Wert des anzuwendenden grundstücksbezogenen Bezugspunktes auf Höhe der erschließungsseitigen Gebäudemitte durch Interpolation zu ermitteln.

Die maximale Traufhöhe (TH_{max}) ist definiert als Schnittpunkt der Außenkante der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die zulässige Drempehöhe darf maximal 1,0 m betragen.

Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) darf durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (Schornsteine, Lüftungsanlagen etc.) um maximal 1,0 m überschritten werden.

2.2 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Mit Ausnahme der Bauflächen WA1 und WA5 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke je Einzelhaus 550 m².

Die Mindestgrundstücksgröße innerhalb der Bauflächen WA1 und WA5 beträgt 650 m² je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte.

2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Mit Ausnahme der Baufläche WA5 ist je angefangene 800 m² Grundstücksfläche eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig.

Innerhalb der Baufläche WA5 ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 1 LBO)

3.1 Dachgestaltung

Als Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nicht glänzende Dachsteine und -pfannen in den Farben Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Außerdem dürfen Gründächer errichtet werden.

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind ebenfalls zulässig.

Bei den Hauptgebäuden sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zulässig. Abweichend davon ist bei der Errichtung von Gründächern bereits eine Dachneigung von 10° zulässig.

Pult- und Zeltdächer sind unzulässig.

Nebenanlagen ab 30 m³ umbauter Raum, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind mit Gründächern auszuführen.

Die Dachgestaltung zusammengehöriger Doppelhaushälften ist hinsichtlich Dachneigung, Dachform, Farbe und Material der Dacheindeckung einheitlich auszuführen.

3.3 Fassadengestaltung

Als Außenwandgestaltung sind zulässig Verblendmauerwerk sowie Putz- und Holzfassaden. Glasfassaden dürfen nur bis zu einem Anteil von 30 v. H. der Gesamtfassadenfläche ausgeführt werden.

Hauptgebäude mit Fassaden in Blockbauweise, die in Blockbohlentechnik errichtet werden, sind unzulässig.

Fassaden bzw. Außenflächen zusammengehöriger Doppelhaushälften sind aus einheitlichen Baustoffen mit gleicher Farbgebung herzustellen. Ausnahmen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.

3.4 Stellplatzanlagen

Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind hinsichtlich Materialien, Farben sowie Ausstattung als einheitliche Gruppe zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

4.1. Gehölzbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die an die privaten Grundstücke angrenzenden Knicks gehen ins private Eigentum über. Die betroffenen Gehölze sind zum Erhalt festgesetzt. Sie müssen in ihrer arttypischen Wuchsform erhalten bleiben und sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Innerhalb des als private Grünfläche festgesetzten Schutzstreifens mit einem Abstand von 3,0 m zu diesen Gehölzflächen (gemessen ab Knickfuß) dürfen weder gärtnerische Nutzung noch die Errichtung baulicher Anlagen stattfinden.

Die Gehölzpflege ist entsprechend der periodischen Knickpflege gemäß den „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ des Landes Schleswig-Holstein durch die Gemeinde zu gewährleisten. Der Zugang über die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist dauerhaft sicherzustellen.

4.2 Knickausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der externe Knickausgleich ist im Verhältnis 1:1 auf den gemeindeeigenen Flurstücken 1/4, 1/5, 10/2, 10/4 und 66/1 der Gemarkung Talkau, Flur 5 gemäß den Vorgaben unter Ziffer 8.4 der Begründung herzustellen.

4.3 Baumstandorte in öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 8 standortgerechte Laubbäume mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 18-20 cm gemäß Artenliste für Baum- und Gehölzpflanzungen (s. u. Hinweise d I) zu pflanzen, auf Dauer in ihrer arttypischen Wuchsform zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Das Volumen des durchwurzelbaren Raumes muss mindestens 12 m³ betragen. Die Wurzelräume sind von Ver- und Entsorgungseinrichtungen freizuhalten. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen und mit Baumschutzbügeln oder stabilen Einfassungen dauerhaft vor Befahren zu schützen.

4.4 Bäume auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 14-16 cm gemäß Artenliste für Baum- und Gehölzpflanzungen (s. u. Hinweise d II) zu pflanzen, auf Dauer in seiner arttypischen Wuchsform zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Standorte sind variabel zu wählen.

4.5 Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als lebende Hecken aus heimischen Laubgehölzen gemäß Artenliste für Baum- und Gehölzpflanzungen (s. u. Hinweise d III) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch Pflanzungen gleicher Art zu ersetzen. Die Höhe der Hecken zur öffentlichen Verkehrsfläche darf max. 1,2 m betragen. Zusätzlich kann auf der Grundstücksinnenseite der Hecke ein Zaun bis 0,8 m Höhe errichtet werden. Alternativ sind zur öffentlichen Verkehrsfläche auch Natursteinmauern in Form von Trockenmauern (ohne Mörtel) bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 8 Abs. 1 LBO)

5.1 Wasserhaushalt und Oberflächen

Stellplätze und Erschließungsflächen auf privatem Grund sowie Grundstückszufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 herzustellen. Eine Befestigung, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindert, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.

Nebenanlagen ab 30 m³ umbauter Raum, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind mit Gründächern auszuführen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 Abs. 1 LBO S-H wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Für maximal 5 % der Grundstücksfläche sind lose Material- und Steinschüttungen zulässig.

5.2. Bodenschutzmaßnahmen

Während der Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass der Bodenaushub getrennt nach Ober- und Unterboden gelagert und anschließend wieder fachgerecht eingebaut wird. Eine Schadverdichtung des Bodens durch Baufahrzeuge und Lagerflächen ist zu vermeiden. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist die ursprüngliche Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wiederherzustellen. Die DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) sowie die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) sind zu berücksichtigen.

Oberboden ist abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern (maximale Höhe 2,0 m), wobei diese nicht befahren werden dürfen. Bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz gegen Austrocknung und Erosion vorzunehmen. Die Ansaat ist gemäß DIN 18917 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Rasen und Saatarbeiten – durchzuführen. Durch die Bearbeitung darf der Oberboden nicht schadhafte verdichtet werden. Entsprechend sollen bei anhaltend starkem Regen oder bei nassem Boden keine Bodenarbeiten bzw. Befahrungen durchgeführt werden. Überschüssiger Oberboden ist als wertvolles Schutzgut zu erhalten und weiterzuverwenden.

Im Zuge der Maßnahmen sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

5.3 Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz lichtempfindlicher Fledermäuse sind sämtliche Leuchten im Außenbereich mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht (LED-Leuchten mit warmweißer oder gelber (= Bernstein bzw. Amber) Lichtquelle mit einer Lichttemperatur von max. 3.000 Kelvin oder weniger auszustatten.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

a) Archäologische Kulturdenkmäler (§§ 11-17 DSchG SH)

Werden während der Erdarbeiten Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden, ist dies gemäß § 15 DSchG SH unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zum Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

b) Ordnungswidrigkeiten (§ 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über die Dach- und Fassadengestaltung sowie die Gestaltung der Nebenanlagen gem. Ziff. 3.1 bis 3.4 der baugestalterischen Festsetzungen. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

c) Rechtsgrundlagen

Sämtliche der Planung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen sowie DIN-Normen können bei der Amtsverwaltung eingesehen werden.

d) Artenliste Baum- und Gehölzpflanzungen:

I Straßenbäume im öffentlichen Bereich:	H, 3 x v, 18 – 20 cm StU
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus fastigiata	Pyramiden-Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel

II Bäume auf Privatgrundstücken und auf Stellplatzanlagen

Bäume 2. Ordnung (mittelkronig):	H, 3 x v, 14 – 16 cm StU
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Coryllus colurna	Baumhasel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere
Obstbäume als Hochstamm	

III Schnitt-Heckengehölze auf Privatgrundstücken Str., 2 x v, 60-100cm

Acer campestre	Feldahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche