

GEMEINDE KRÖPPELSHAGEN-FAHRENDORF

Teil B - Text zum Bebauungsplan Nr. 13a „Westlich Freiweide“

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

- Stand 09. Juli 2024 -

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

- 1.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 5,0 m zulässig. Durch die Errichtung von Terrassen dürfen zum Erhalt festgesetzte Bäume nicht beeinträchtigt werden.
- 1.2 Für Neubauten sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 2.1 Je Grundstück sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zwei Geräteschuppen, Gartenhäuser oder vergleichbare Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt nicht mehr als 30 m² zulässig. Durch die Errichtung von Nebenanlagen dürfen zum Erhalt festgesetzte Bäume nicht beeinträchtigt werden.

3 Passiver Schallschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:

- 3.1 Die zeichnerisch festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 01/2018) für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen zur Auslegung der Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ zugrunde zu legen.
- 3.2 Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) der DIN 4109-1 (Fassung 01/2018) wie folgt:
 $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$
Dabei ist:
 $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen;
 $K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;
 L_a der maßgebliche Außenlärmpegel
Mindestens einzuhalten sind:
 $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Fassung 01/2018), Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

- 3.3 Zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen sind bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von $L_a > 65$ dB(A) schalldämpfende Lüftungssysteme oder Spezialfensterkonstruktionen erforderlich, die für den notwendigen Luftwechsel sorgen, ohne dass die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile unterschritten wird.
- 3.4 Bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von $L_a > 65$ dB(A) ist die Anordnung hausnaher Außenwohnbereiche (Terrassen / Balkone) unzulässig, falls nicht mindestens ein hausnaher Außenwohnbereich pro Wohneinheit vorliegt, bei dem durch Verkehrslärm der Tagesbeurteilungspegel von 59 dB(A) nicht wesentlich überschritten wird. Hierzu kommt eine Anordnung des Außenwohnbereichs an die straßenabgewandte Nordfassade in Frage sowie die Stellung der Nebenanlagen oder Garagen und/oder massiven Einfriedungen mit einer Höhe von mindestens 2 m.
- 3.5 Von den Festsetzungen 3.1 bis 3.4 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 01/2018) vorliegt.

4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 4.1 Die mit „GFL“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht für die Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst auch das Betretungs- und Befahrungsrecht der Flächen für Wartung und Pflege der Leitungen.
- 4.2 Das festgesetzte Gehrecht „G“ ist mit einem Nutzungsrecht für Fußgänger für die anliegenden rückwärtigen Grundstücke 97/40, 96/40 und 94/40 zu belasten.

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

- 5.1 Das Niederschlagswasser von den privaten Flächen (bspw. Dachflächen, Terrassen-, Stellplatz- und Wegeflächen) ist vor Ort auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern.
- 5.2 Für private Zufahrten und Stellplätze sind nur wasser- und luftdurchlässige Ausführungen (z.B. Rasensteine, Pflaster mit Versickerungsfugen o.ä.) zulässig.

6 Flächen mit Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz durch Neupflanzungen zu leisten.
- 6.2 Im Bereich der Grundstücke mit neuen Baufeldern ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbaum (gemäß Pflanzliste (a) im Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

II Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 LBO)

7 Dachneigung

- 7.1 Für Hauptgebäude sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35 bis 55 Grad zulässig. Ausnahmsweise können für Anbauten an Bestandsgebäude gleiche Dachneigungen wie die des Daches des Bestandsgebäudes zugelassen werden. Ausnahmsweise können für rückwärtige eingeschossige Anbauten (erdgeschossig) Flachdächer, flach geneigte Dächer und bepflanzte Dächer zugelassen werden. Für seitlich eingeschossige Anbauten (erdgeschossig) können Flachdächer, flach geneigte Dächer und bepflanzte Dächer zugelassen werden. Für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind auch Flachdächer, flach geneigte Dächer und bepflanzte Dächer zulässig.

8 Einfriedungen

- 8.1 Einfriedungen sind nur als Hecken oder als hölzerne Zäune zulässig, ergänzend zu einer Hecke sind auch Drahtzäune oder Stabmattenzäune in Grün oder Anthrazit vor oder hinter der Heckenpflanzung erlaubt. Bei der Neupflanzung von Hecken sind standortheimische Arten zu verwenden.
- 8.2 Zaunelemente sind so anzubringen, dass mindestens 10 cm Bodenfreiheit gewährleistet sind.
- 8.3 Die Einfriedungssatzung, Amtliche Bekanntmachung Nr. 78/2023, ist zusätzlich zu beachten.

9 Stellplätze

- 9.1 Je Wohneinheit auf einem Baugrundstück sind 2 Stellplätze zu errichten.

III Hinweise

A Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Grundstücken Bundesstraße 1, (Neubebauung 2.Reihe), Bundesstraße 3 (Neubebauung 2.Reihe), Bundesstraße 5 (Neubebauung 2.Reihe), Freiweide 1 (Neubau/Erweiterung), Freiweide 7 (Neubebauung 2.Reihe) sind planexterne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Der Ausgleich wird durch den Erwerb von 750 Ökopunkten des Ökokontos „Beckhuus“ (Az. 67.30.3-40/12) in der Gemarkung Ladelund, Flur 17, Flurstück 2 und 35 sowie Flur 16, Flurstück 28 und 29 im Kreis Nordfriesland erbracht (Vertragsvereinbarung vom 28.05.2024).

B Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Fauna

Um eine Beeinträchtigung von Brutvogel- und Fledermausarten zu vermeiden, müssen mögliche Rodungsarbeiten von Gehölzen sowie Abrissarbeiten von Gebäuden in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar stattfinden, sofern nicht durch eine vorherige Kontrolle festgestellt wurde, dass keine Quartiere vorhanden bzw. besetzt sind.

C Passiver Schallschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 01/2018) erforderlich sind. Alle Teile der DIN 4109-1 „Schallschutz im Städtebau“ sind beim Beuth Verlag / Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden. Auch können die relevanten Teile dieser Norm im Amt Hohe Elbgeest eingesehen werden. Grundlage der Festsetzungen 3.1 – 3.5 ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH vom 28.03.2024, Az: 551467880-B01.

D Kampfmittel

Die Gemeinde Kröppelshagen-Fahrendorf liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

E Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies 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 zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die 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 seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit (§ 15 DSchG).

Pflanzliste (a) „Bäume“

Artenauswahl Bäume in Privatgärten:	
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Eiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feldahorn, Spitzahorn	<i>Acer campestre, A. platanoides</i>
Vogelbeere, Schwed. Mehlbeere	<i>Sorbus aucuparia, S. intermedia</i>
Hahnendorn, Apfeldorn	<i>Crataegus crus-galli, C. x lavalleyi</i>
Wildkirsche, Traubenkirsche	<i>Prunus avium, P. padus</i>
Obstbäume	<i>Malus, Prunus, Pyrus</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Pflanzgrößen: Hochstamm, mind. Stammumfang 16/18 cm, 3xv, m.B.	