

# GEMEINDE BORDESHOLM BEBAUUNGSPLAN NR. 45 „BORDESHOLMER SEEUFER“

## Teil B: Text zum Vorentwurf

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A (Planzeichnung) des B-Planes Nr. 45 „Bordesholmer Seeufer“, wird folgendes festgesetzt:

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

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

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

##### 1.2 Urbane Gebiete (MU 1 bis MU 6) (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe von maximal 500 m<sup>2</sup> Geschossfläche.
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

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

- Tankstellen,
- Vergnügungstätten gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

### 1.3 Sonstige Sondergebiete SO „Segelsport“ (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Segelsport-Clubs sowie eine Steganlage mit einer max. Stenglänge von 40 Metern.

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

### 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Im gesamten Plangeltungsbereich sind die maximal zulässigen Höhe (Firsthöhe FH und Traufhöhe TH) durch Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt.

Die festgesetzten Firsthöhen (FH) in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) dürfen durch Photovoltaikanlagen um maximal 1,0 m überschritten werden.

Die maximale Firsthöhe (FH) in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 6 darf durch untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Heiz- und Klimaanlage, Treppenaufgänge, Lüftungsanlagen etc. oder durch sonstige Nutzungen und Nebenanlagen wie Photovoltaikanlagen um maximal 3,00 m überschritten werden.

Im Urbanen Gebiet MU 6 dürfen Schornsteine mit einer Grundfläche von insgesamt 30 m<sup>2</sup> über die festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) bis zu 25,0 m hinausragen.

### 2.2 Höhenbezugsebene (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Höhenbezugsebene für die maximal Höhe der baulichen Anlagen wird die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte, festgelegt.

Zur Ermittlung der jeweils maßgeblichen Bezugshöhe sind in der Planzeichnung entsprechende Höhenbezugspunkte festgesetzt, Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln.

### 2.3 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude durch Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt.

## 3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Im Urbanen Gebiet MU 6 wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise besteht darin, dass Gebäude mit Längen von über 50 Metern zulässig sind.

## 4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind zum Schutz des Geländehangs auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen keine Nebenanlagen, Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.

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

### 5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind keine zusätzlichen Versiegelungen oder zusätzliche sonstige baulichen Anlagen zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

### 6 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang einzelner Bäume ist an gleicher Stelle ein Hochstamm der gleichen Pflanzenart, mindestens drei mal verpflanzt, mit Drahtballen und einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm nachzupflanzen.

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

#### 7.1 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind 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. Die Verwendung von Gartenfolien ist außer für die Abdichtung von Gartenteichen nicht zulässig.

#### 7.2 Dachbegrünung

Im gesamten Plangeltungsbereich müssen alle flach geneigten Dächer von neu gebauten Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von 0-25° dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 8 cm für Nebenanlagen und von mindestens 12 cm für Hauptgebäude ist vorzusehen.

#### 7.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

##### Bauzeitenregelung

Die Rodung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm ist nur innerhalb der Fledermauswinterquartierzeit vom 01.12. bis zum 31.01. des Folgejahres zulässig. Soll von dieser Frist abgewichen werden, kann vor der Rodung eine Fledermausbesatzkontrolle durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Fällt die Besatzkontrolle negativ aus, kann die Rodung des Baumes auch außerhalb der festgesetzten Frist erfolgen.

Der Abbruch von Gebäuden ist nur innerhalb der Fledermauswinterquartierzeit vom 01.12. bis zum 31.01. des Folgejahres zulässig. Soll von dieser Frist abgewichen werden, kann vor der Rodung eine Fledermausbesatzkontrolle durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Fällt die Besatzkontrolle negativ aus, kann der Abbruch des Gebäudes auch außerhalb der festgesetzten Frist erfolgen.

### III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

#### 8 Dächer

##### 8.1 Dachdeckungsmaterialien

Im gesamten Plangeltungsbereich sind glänzende und stark reflektierende Dacheindeckungsmaterialien nicht zulässig. Bei Wintergärten und überdachten Terrassen sind auch transparente Ausführungen (Glas oder vergleichbare transparente Materialien) zulässig.

Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Photovoltaikanlagen, Solarthermie) sowie Gründächer sind im gesamten Plangeltungsbereich auf allen Dächern zulässig.

### IV. HINWEISE

#### 9 Baumschutzsatzung

Auf den privaten Grundstücken unterliegen zahlreiche Einzelbäume den Bestimmungen der Satzung der Gemeinde Bordesholm zum Schutze des Baumbestandes vom 27.09.2022.

Die Schutzbestimmungen sind von den Grundstückseigentümern zwingend zu beachten.

#### 10 Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Gemeinde Bordesholm über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) in der Fassung vom 13.12.2022