



Satzung der Gemeinde Lindau, Kreis Rendsburg-Eckernförde, über den Bebauungsplan Nr. 6 "Revensdorf Zentrum"

Für das Gebiet "angrenzend an die Raiffeisenstraße/Landesstraße 44 (L 44), nordwestlich der Königsförder Straße/Kreisstraße 92 (K 92) und nordwestlich des Lindenwegs"

Bearbeitung : 29.11.2018, 11.12.2018, 28.03.2019,
04.04.2019, 10.04.2019

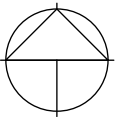
B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEWEG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460
info@b2k-architekten.de - www.b2k-architekten.de

Geändert :

Art des Verfahrens : Regel-Verfahren Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB) Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)

Stand des Verfahrens: § 3(1) BauGB § 4(1) BauGB § 3(2) BauGB § 4(2) BauGB § 4a(2) BauGB § 4a(3) BauGB § 1(7) BauGB § 10 BauGB



MU	BFL 3
○	II
GRZ 0,60	DN max. 45°
GH max. 25,50 m ü.N.N.	

MU	BFL 2
△	II
GRZ 0,40	DN max. 45°
GH max. 24,70 m ü.N.N.	

MU	BFL 1
△	II
GRZ 0,40	DN max. 45°
GH max. 23,80 m ü.N.N.	

MU	BFL 4
○	II
GRZ 0,50	DN max. 45°
GH max. 25,50 m ü.N.N.	

MU	BFL 5
○	II
GRZ 0,60	DN max. 45°
GH max. 23,30 m ü.N.N.	

MU	BFL 6
○	II
GRZ 0,50	DN max. 45°
GH max. 23,20 m ü.N.N.	

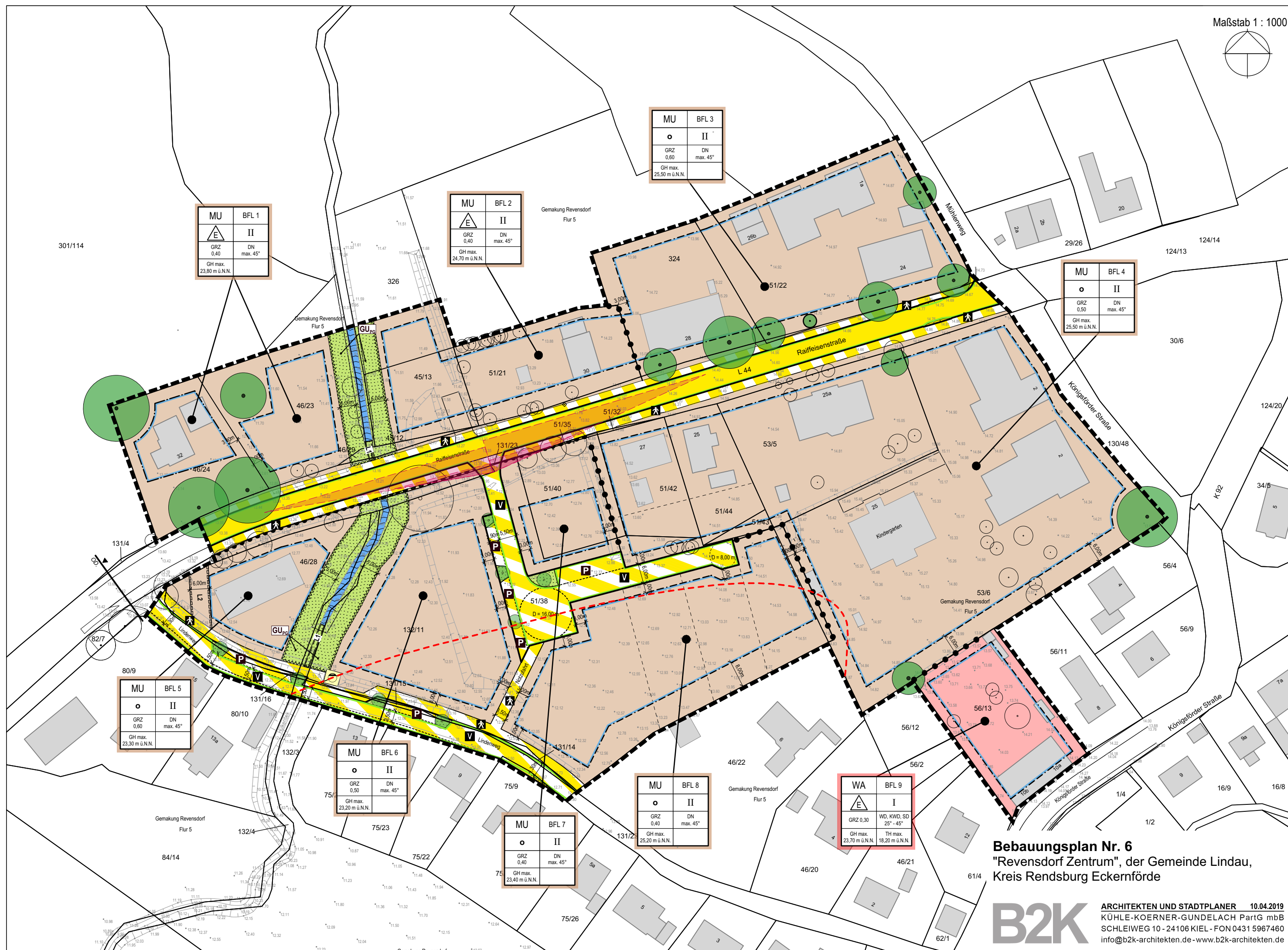
MU	BFL 8
○	II
GRZ 0,40	DN max. 45°
GH max. 25,20 m ü.N.N.	

MU	BFL 7
○	II
GRZ 0,40	DN max. 45°
GH max. 23,40 m ü.N.N.	

WA	BFL 9
△	I
GRZ 0,30	WD, KW, SD 25° - 45°
GH max. 23,70 m ü.N.N.	TH max. 18,20 m ü.N.N.

Bebauungsplan Nr. 6
 "Revensdorf Zentrum", der Gemeinde Lindau,
 Kreis Rendsburg Eckernförde

Entwurf



Planzeichenerklärung:

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6

§ 9 Abs. 7 BauGB

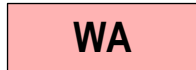
Art der baulichen Nutzung



MU

Urbanes Gebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 6a BauNVO



WA

Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 4 BauNVO

BFL 1

Nummerierung der Bauflächen, z. B. Baufläche (BFL) 1

Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,40

Grundflächenzahl der Hauptgebäude, z.B. 0,40

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

GH max.
23,70 m ü.N.N.

Maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalnull (N.N.), z.B. 23,70 m

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO

TH max.
18,20 m ü.N.N.

Maximal zulässige Traufhöhe beidseitig über Normalnull (N.N.), z.B. 18,20 m

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen



E

Offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO

Nur Einzelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 23 BauNVO

Gebäudegestaltung

WD, KWD, SD
25° - 45°

Zulässige Dachformen, z. B. Walmdach, Krüppelwalmdach, Satteldach und Dachneigung, z.B. 25° - 45°, bzw. maximal zulässige Dachneigung (DN max.)

§ 9 Abs. 4 BauGB
+ § 84 LBO

Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit öffentlichem Begleitgrün und öffentlichen Parkplätzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Öffentliche Parkplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsberuhigter Bereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Fussgängerbereich

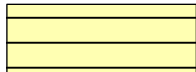
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigungen sowie für Ablagerungen



Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB



Abwasser (Pumpstation)

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Grünflächen



Grünfläche
PG - Private Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung:



Gewässerunterhaltungstreifen

§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB



Baum, zu pflanzen

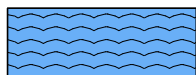
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Baum, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserfläche

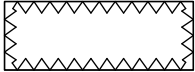

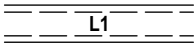
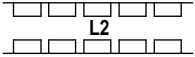
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 + Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung


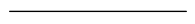


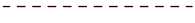



§ 16 Abs. 5 BauNVO

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	Von jeglicher Bebauung freizuhalten Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	45 dB(A)-Isophone	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde und des Wasser- und Bodenverbandes	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

	Ortsdurchfahrtsgrenze	§ 29 StrWG
---	-----------------------	------------

3. Darstellung ohne Normcharakter

	Böschung, vorhanden
	Flurstücksgrenze, vorhanden
28/23	Flurstücksbezeichnung
	Bebauung, vorhanden
	Bebauung, künftig entfallend
• 41.02	Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über N.N.
	Flurstücksgrenze, geplant
	Baum, vorhanden
	Baum, künftig entfallend
	Sichtdreieck

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 + 6a BauNVO)

In den Bauflächen Nr. 1 bis 8 (BFL 1-8) wird ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt. In dem Urbanen Gebiet (MU) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.

In der Baufläche Nr. 9 (BFL 9) wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Im Plangebiet werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen [GHmax] durch die Höhenangabe über Normal Null (ü.NN.) festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.

3. Freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Flächen im Bereich der öffentlichen Grünflächen entlang des Gewässers „Hülkenbek“ sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

5. Sichtdreiecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen im Bereich der Sichtdreiecke sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,80m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

5. Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der Flächen, die Leitungsrechten (L1 und L2) belastet sind, dürfen weder feste Bauten errichtet werden noch Gehölze angepflanzt werden.

6. Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S.-H.)

6.1 Dachneigung:

In den Bauflächen 1 bis 8 (BFL 1-8) sind Dächer bis maximal 45° Dachneigung zulässig.

In der Baufläche 9 (BFL 9) sind Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von maximal 45° zulässig. Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch flacher geneigte Dächer (Dachneigung < 20 °) und Flachdächer zulässig.

6.2 Dacheindeckung:

Im gesamten Plangebiet sind als Dacheindeckung für das Haupthaus nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit sowie Gründächer (mit lebenden Pflanzen) zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig. Engobierte Dachziegel und Dachsteine sind zulässig.

Für Dächer mit einer Dachneigung von 10° und weniger sind auch abweichende Dachmaterialien zulässig.

6.3 Solar- und Photovoltaikanlagen:

Nicht glänzende Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Jedoch nur parallel zur Dachneigung oder

Teil B: Textliche Festsetzungen

bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 0,5m über der Dachfläche, wobei die zulässige maximale Gebäudehöhe durch Solar- und Photovoltaikanlagen nicht überschritten werden darf.

- 6.4 Oberirdische Leitungen und Lagerbehälter:
Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung sowie oberirdische Leitungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

7. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen
(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO i.V.m. § 84 LBO S.-H.)

Pro Wohnung sind in den Bauflächen 1, 2 und 9 (BFL 1, 2, 9) mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen.

Pro Wohnung sind in den Bauflächen 3 bis 8 (BFL 3 - 8) bei einer Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen.

Pro Wohnung sind in den Bauflächen 3 bis 8 (BFL 3 - 8) bei einer Bebauung mit Hausgruppenscheiben oder Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mindestens 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen.

In dem Urbanen Gebiet (MU) und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) muss der Abstand von den Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carpports), Garagen und Nebenanlagen zu den Verkehrsflächen mindestens 3,00 m betragen.

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1 Schlafräume und Kinderzimmer nördlich und östlich der 45 dB(A)-Isophone müssen zur Lüftung mindestens ein Fenster an der nicht der Landesstraße 44 bzw. der Kreisstraße 92 zugewandten Gebäudeseite besitzen oder die Fenster mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder die Räume mittels einer raumluftechnischen Anlage belüftet werden.

- 8.2 Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ergibt sich das erforderliche, gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges}$ gemäß Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01: $R'_{w,ges} = L_a - 30$ dB.

Für Außenbauteile von Büroräumen ergibt sich das erforderliche, gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges}$ gemäß Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01: $R'_{w,ges} = L_a - 35$ dB.

Auf den Baufeldern 1 bis 8 gilt, dass für Außenbauteile auf den von der Landesstraße 44 abgewandten Gebäudeseiten der maßgebliche Außenlärmpegel L_a um 5 dB gemindert werden darf. Auf dem Baufeld 9 gilt, dass für Außenbauteile auf den von der Kreisstraße 92 abgewandten Gebäudeseiten der maßgebliche Außenlärmpegel L_a um 5 dB gemindert werden darf.

9. Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a+b BauGB)

- 9.1 Die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

- 9.2 Für die zu pflanzenden Bäume im Bereich der Planstraße und dem Lindenweg sind standortgerechte heimische Laubbäume zu verwenden. Pflanzqualität: Hochstamm, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang mindestens 16-18 cm. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- 9.3 Einzelbäume im Bereich der Verkehrsflächen müssen mit einer mindestens 6 m² großen unversiegelten, luft- und wasserdurchlässigen Baumscheibe versehen sein.

- 9.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten und zu erhaltenden Bäume sowie die neu anzupflanzenden Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Abgang sind sie durch die Pflanzung heimischer, standortgerechter Bäume zu ersetzen.

Teil B: Textliche Festsetzungen

- 9.5 Die Flächen unterhalb der Baumkronen der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind von Versiegelungen frei zu halten. Ein Ablagern von Materialien, ständiges Befahren oder Abgrabungen sowie Aufschüttungen jeder Art sind unzulässig. Ausnahmsweise sind baubedingte Abgrabungen oder geringfügige Versiegelungen zulässig, sofern sie wurzelschonend in Handschachtung und unter fachlicher Begleitung eines Baumpflegerers durchgeführt werden.

10. Hinweise

Hinweis zum Denkmalschutz:

Wer Kulturdenkmale entdeckt, z.B. bei Erdarbeiten, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht für den Eigentümer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung des Funds geführt haben. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der oberen Denkmalschutzbehörde in einem unveränderten Zustand zu erhalten (siehe § 15 Denkmalschutzgesetz).

Hinweis zu Kampfmitteln:

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Lindau zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Der Bauträger ist darauf hinzuweisen, dass er sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollte, damit evtl. Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden.

Hinweis zu Altlasten:

Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z.B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

Hinweis zum Artenschutz:

Die Baufeldvorbereitungen sind in einen Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeiten zu legen, die von Anfang März bis Ende August (Bodenbrüter, Gebäudebrüter) bzw. Ende September (Gehölzbrüter) andauern. Anderenfalls ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen, dass sich Vogelbruten auf der Fläche befinden.

Gehölzschnitte sind in den Zeitraum 01. November bis 28./29. Februar zu legen. Wenn dieses nicht möglich ist, ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen, dass in den Gehölzen Vogelbruten vorhanden sind.

Zur Vermeidung des Tötungstatbestandes für Fledermäuse ist sowohl die Rodung der älteren Einzelbäume auf dem ehemaligen Schulgelände als auch der Abriss des alten Schulgebäudes im Winter zwischen 01.12. und 28.02. durchzuführen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Gebäudebrüter sind im Plangeltungsbereich insgesamt 12 Nistkästen für den Haussperling anzubringen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Fledermäuse sind im Plangeltungsbereich insgesamt 4 Quartierkästen für Fledermäuse an oder in Gebäuden anzubringen. Hierbei ist eine Kombination aus zwei Fassadenkästen für die kleinwüchsigeren Pipistrellus-Arten und zwei Fassadenkästen für größere Gebäude bewohnende Arten wie die Breitflügelfledermaus zu berücksichtigen. Die Umsetzung der Maßnahme muss zwingend von einem fledermauskundlichen Biologen begleitet werden.

Hinweis zur Einsichtnahme der DIN und Vorschriften:

Die DIN 4109-1:2018-01, die DIN 18920 und die Landesbauordnung (LBO) können ergänzend zum Bebauungsplan Nr. 6 im Amt Dänischer Wohld während der Dienstzeiten eingesehen werden.