



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

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

Bearbeitung : 29.11.2018, 11.12.2018

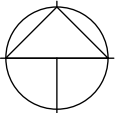
B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEG 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 1
	II
GRZ 0,40	DN max. 45°
GH max. 23,80 m ü.N.N.	

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

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

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

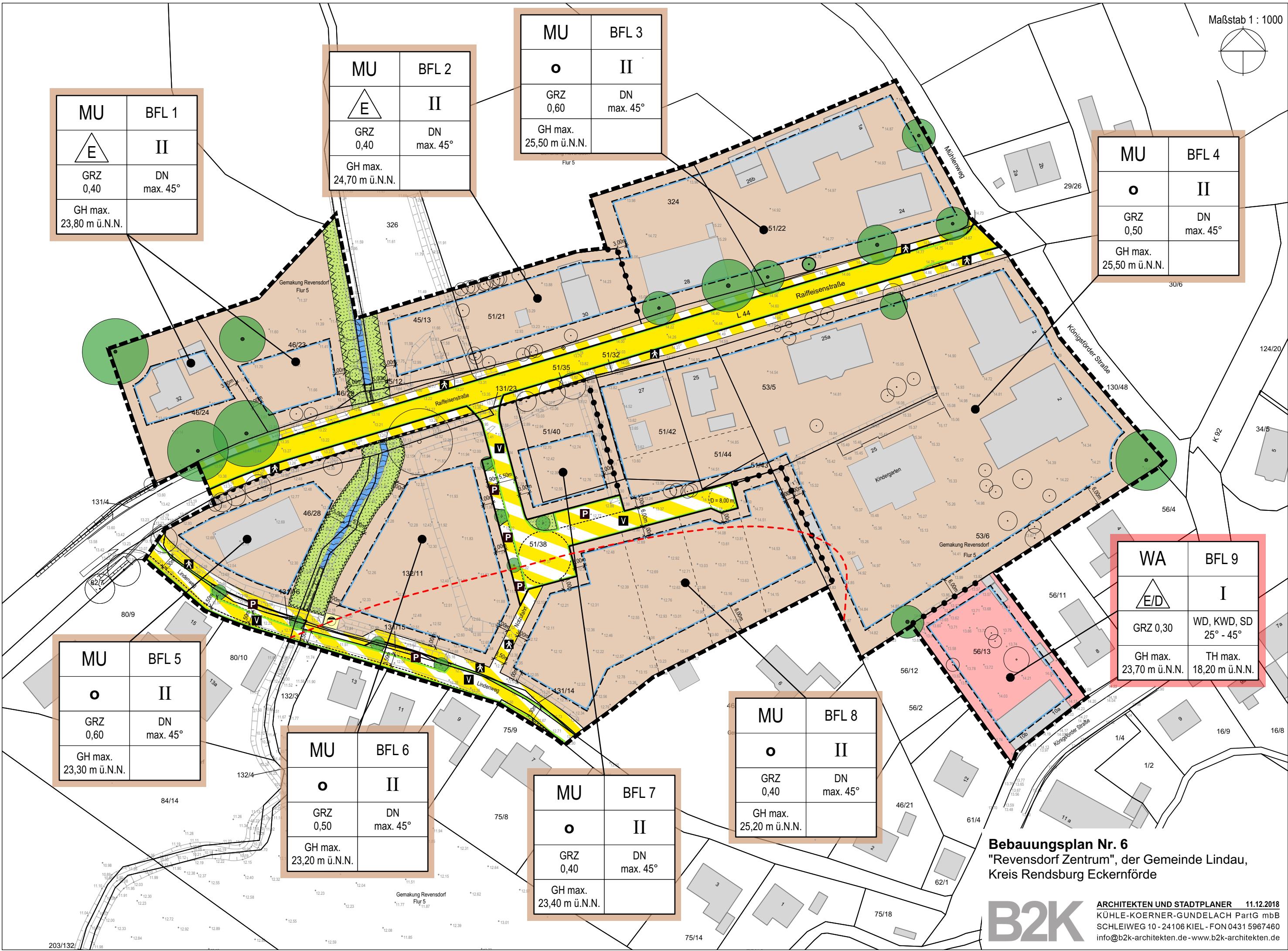
WA	BFL 9
	I
GRZ 0,30	WD, KWD, SD 25° - 45°
GH max. 23,70 m ü.N.N.	TH max. 18,20 m ü.N.N.

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

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



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

Planzeichenerklärung:

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6

§ 9 Abs. 7 BauGB

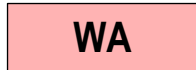
Art der baulichen Nutzung



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 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

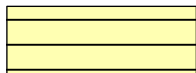
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Ein- bzw. 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



Öffentliche Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung:



Baum, zu pflanzen

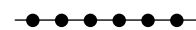
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Baum, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen



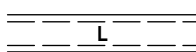
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

§ 16 Abs. 5 BauNVO



Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB



Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde und des Wasser- und Bodenverbandes

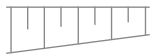
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB



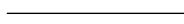
45 dB(A)-Isophone

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



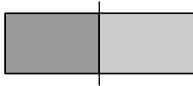
Böschung, vorhanden



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

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. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

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

4. 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. Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften

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

5.1 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.

5.2 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.

5.3 Solar- und Photovoltaikanlagen:

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

Teil B: Textliche Festsetzungen

5.4 Oberirdische Leitungen und Lagerbehälter:

Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung sowie oberirdische Leitungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

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

6.1 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 schalldämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder die Räume mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden.

6.2 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.

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

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

7.2 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.

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

7.4 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.

7.5 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 Baumpfleger durchgeföhrt werden.

Teil B: Textliche Festsetzungen

8. Hinweise

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).

Kampfmittel

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.

Alllasten

Alllasten sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch optisch und organoleptisch auffällige Bodenbereiche entdeckt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend in Kenntnis zu setzen und die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

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 Breitflügel-Fledermaus zu berücksichtigen. Die Umsetzung der Maßnahme muss zwingend von einem fledermauskundlichen Biologen begleitet werden.