

Gemeinde Groß Grönau – B-Plan Nr. 30

Teil B – Text

Stand: 15.05.2018

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, §§ 1 - 23 BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur zulässig, wenn sie direkt von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erschlossen sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Beschränkung der Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO

1.2.1 im Teilgebiet WA4 wird die GRZ wie folgt bestimmt:

- Bei Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern: GRZ 0,4.
- Bei Errichtung einer Hausgruppe:
GRZ 0,4 für Grundstücke, auf denen die Gebäude einseitig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden (sog. Reihenendhäuser),
GRZ 0,55 für Grundstücke, auf denen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden (sog. Reihenmittelhäuser).

1.2.2 Im WA 4 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen um bis zu 20 m² bei Reihenendhäusern bzw. 15 m² bei Reihenmittelhäusern überschritten werden.

1.2.3 Als Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen wird die Oberfläche der Fahrbahnmitte der angrenzenden Verkehrsfläche definiert. Er ist auf kürzester Distanz von der Fahrbahnmitte zur Mitte der der Fahrbahn zugewandten Gebäudefront zu ermitteln. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände ist die maximal zulässige Firsthöhe um das Maß des natürlichen Geländeabfalls bzw. –anstiegs, bezogen auf den Bezugspunkt, zu reduzieren bzw. zu ergänzen

1.2.4 Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus maximal 1 Wohneinheit zulässig.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

- 1.3.1 Terrassen (ohne Überdachung) sind außerhalb des Baufensters (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig, auch wenn sie direkt an die Hauptgebäude anschließen.

1.4 Flächen für Stellplätze und für Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO

- 1.4.1 In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind je Wohneinheit mindestens 36 m² Fläche für Stellplätze nachzuweisen.
- 1.4.2 Die im Teilgebiet WA 4 festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze werden den Baugrundstücken im WA 4 zugeordnet. Ausgenommen davon ist das am Westrand des WA 4 gelegene Baugrundstück. Auf diesem Baugrundstück sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO S-H

2.1 Festsetzungen für Fassaden und Dächer

- 2.1.1 Für die Hauptgebäude sind folgende Dachformen zulässig:

- Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach,
- im Teilgebiet WA 4 auch Pultdach.

- 2.1.2 In den Teilgebieten WA 1 bis 3 sind Dachneigungen von 20° bis 50° zulässig, im Teilgebiet WA 4 sind Dachneigungen von 12° bis 50° zulässig.

Eine Unterschreitung der festgesetzten Dachneigungen ist möglich, wenn diese Dächer als Gründächer erstellt werden.

- 2.1.3 Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist mit Materialien in den Farben Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (Ausnahme Solaranlagen, siehe Ziffer 2.1.4) sind unzulässig.

- 2.1.4 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sie müssen in derselben Neigung wie das darunter liegende Dach aufgebaut werden.

- 2.1.5 Fassaden in Verblendmauerwerk sind in den Farben Rot, Rotbraun und Braun zulässig. Verkleidungen in Holz sind in Naturfarben und den vorgenannten Verblendmauerwerksfarben zulässig. Putzfassaden sind in allen Farben mit einem Hellbezugswert von 40 bis 75 nach DIN 5033 zulässig.

- 2.1.6 Holzhäuser in Blockbauweise (Blockbohlenbautechnik) sind ausgeschlossen.

- 2.1.7 Für Nebengebäude gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude. Bei Nebengebäuden sind Flachdächer zulässig.

3 HINWEISE

Denkmalschutz § 15 DSchG

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 dem 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 seit der Mitteilung.

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

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 - IV 334-166.701.400 – und des Arbeitsblattes W 405 des DVGWs sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m³/h für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden.