

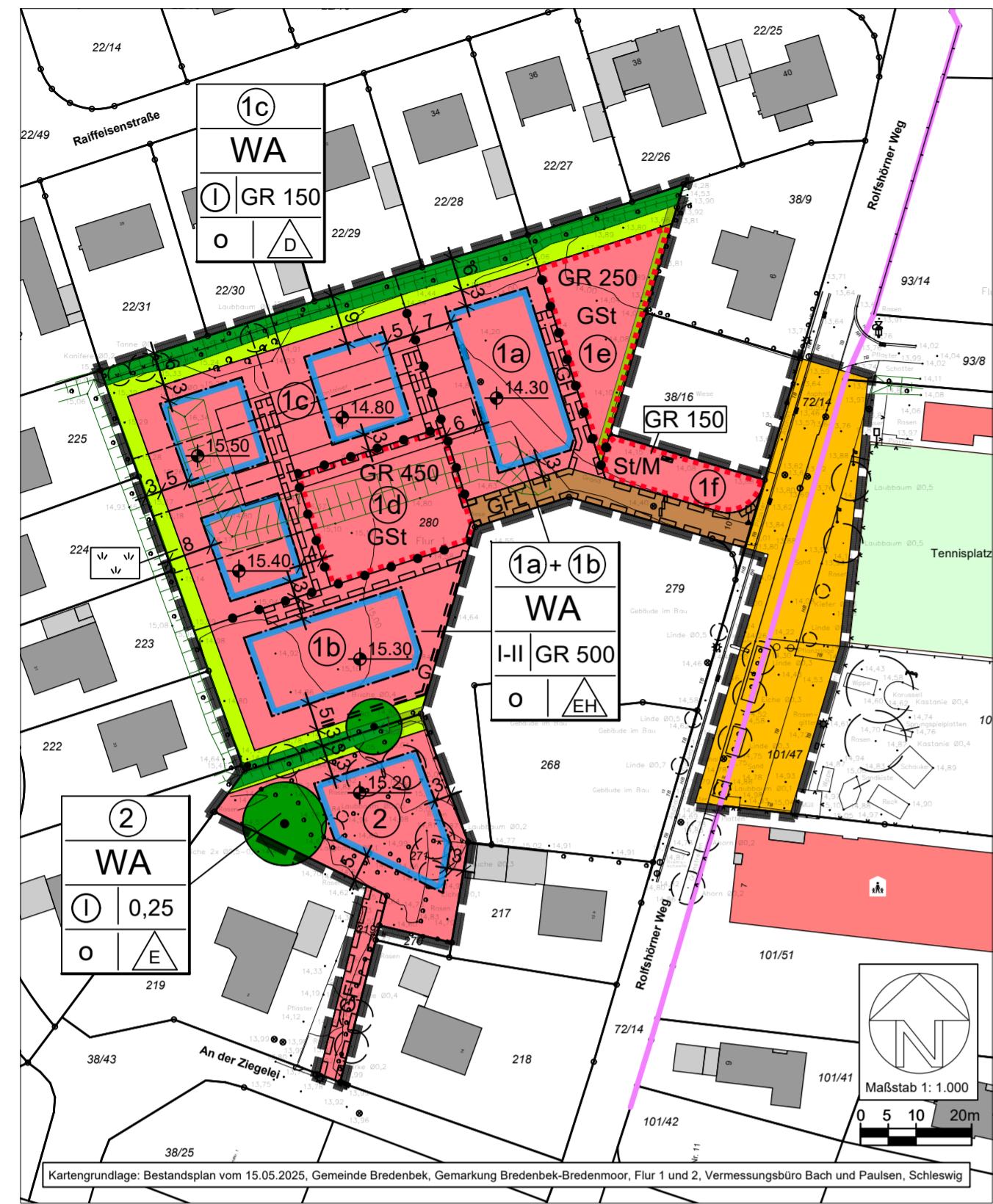
Satzung der Gemeinde Bredenbek über den Bebauungsplan Nr. 19 für das Gebiet "Hofkoppel"



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 00.00.0000 folgende Satzung der Gemeinde Bredenbek über den Bebauungsplan Nr. 19 für das Gebiet "Hofkoppel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 / 2017.



Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenerverordnung (PlanZV)

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (vgl. Text Ziff. 1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,25 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 16 BauNVO)
 GR 500 Grundfläche, z.B. 500 m² (vgl. Text Ziff. 2 Abs. 2) (§ 16 BauNVO)
 I-II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
 ① Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

O offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 22 BauNVO)
E nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
D nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
EH nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 22 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
private Verkehrsfläche

Grünflächen

private Grünfläche (vgl. Text Ziff. 3 Abs. 1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Zweckbestimmung: Saumgrün

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. Text Ziff. 3 Abs. 3) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. Text Ziff. 3 Abs. 4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Baum erhalten (vgl. Text Ziff. 3 Abs. 5) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

GSt Gemeinschaftsstellplätze

St Stellplätze

M Müllbehälterstandplatz

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der anliegenden Baugrundstücke und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Gehrechten zugunsten der Grundstücke im Teilgebiet 1b

baufensterbezogene Höhenlage (Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden) als Höchstmaß in m über NHN, z.B. 15,30 (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, zugleich Teilbereichsgrenze (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

1a Nummer des Teilgebietes, z.B. 1a

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücknummer, z.B. 280

vorhandene Böschung

vorhandene Geländehöhe in m über N.H.N., z.B. 15,12

Bemaßung in m, z.B. 5

in Aussicht genommene Grundstücksgrenze

vorhandene Flurgrenze

Hinweise

Nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den unter Text (Teil B) Ziff. 4 festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt; die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Gemäß § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserunfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Gemäß § 41a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind neu zu errichtende und wesentlich zu ändernde Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind. Außenbeleuchtungen sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken, zur Minimierung von Lichtmissionen sind Zeitschaltuhren / Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder zu verwenden. Es sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (LED warmweiß / max. 3.000K) einzusetzen und vollständig geschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden. Leuchten sind möglichst niedrig zu installieren und nach unten auszurichten.

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

- Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- In Wohngebäuden sind nur Dauerwohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 u. 19 BauNVO)

- Die Höhe baulicher Anlagen, bezogen auf die tatsächliche Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe, darf höchstens 8,50 m betragen.
 2Die Gebäudehöhe nach Satz 1 darf für technische Anlagen um bis zu 1 m überschritten werden.
- Eine Überschreitung der absolut festgesetzten zulässigen Grundfläche (Teilgebiet 1 a-f) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist nicht zulässig.

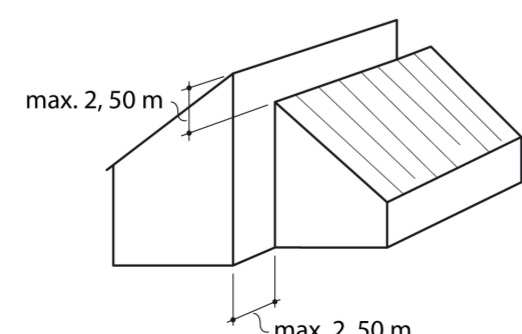
3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 BauGB)

- Die festgesetzte Grünfläche „Saumgrün“ ist naturnah zu belassen und von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten.
- In den Teilgebieten 1d, 1e und 1f sind jeweils mindestens 2 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm) und dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen (2-reihig gegeneinander versetzt mit Reihenabstand 80 cm / Pflanzabstand 80 cm / Pflanzqualität 4-5 triebig) und dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten „Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ ist der vorhandene Wall mit Bewuchs aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen dauerhaft zu erhalten.
- Zu erhaltende Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Nachpflanzungen entsprechend Abs. 1 zu ersetzen; die Kronentraufbereiche der Bäume sind von der Errichtung baulicher Anlagen, Nebenanlagen, Versiegelungen jeder Art als auch von Ablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBO)

- Dachformen:

1Zulässig sind Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Satteldächer, hierunter auch solche, deren in der Firstlinie senkrecht geteilte Dachhälften horizontal um max. 2,50 m und vertikal um max. 1,5 m gegeneinander verschoben sind (siehe nebenstehende Zeichnung).



2Zulässig ist eine Dachneigung

- bei eingeschossigen Gebäuden von 15° bis 45°.
- bei zweigeschossigen Gebäuden von 15° bis 25°.

3Nebendächer sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig, soweit sie insgesamt nicht mehr als 25% der Gesamtgrundfläche des Gebäudes überdecken.

- Dacheindeckung:

1Zulässig sind nur nicht glänzende / nicht reflektierende Eindeckungen in den Farbtönen rot bis braun und dunkelgrau / anthrazit /schwarz; Abs. 6 (Solaranlagen) bleibt unberührt.

2Weiterhin zulässig sind begrünte Dächer sowie - bei Wintergärten und bei Dächern i.S. des Abs. 1 Satz 3 (Nebendächer)- transparente Eindeckungen.

- Traufhöhe:

1Die Traufhöhe des Hauptdaches, bezogen auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens und definiert als Schnittpunkt zwischen Außenwandfläche und Dachhaut, darf höchstens betragen

- 3,50 m bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss,
- 6,00 m bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen.

2Satz 1 gilt nicht für Krüppelwalm-Traufen, Dachgauben und Zwerchgiebel.

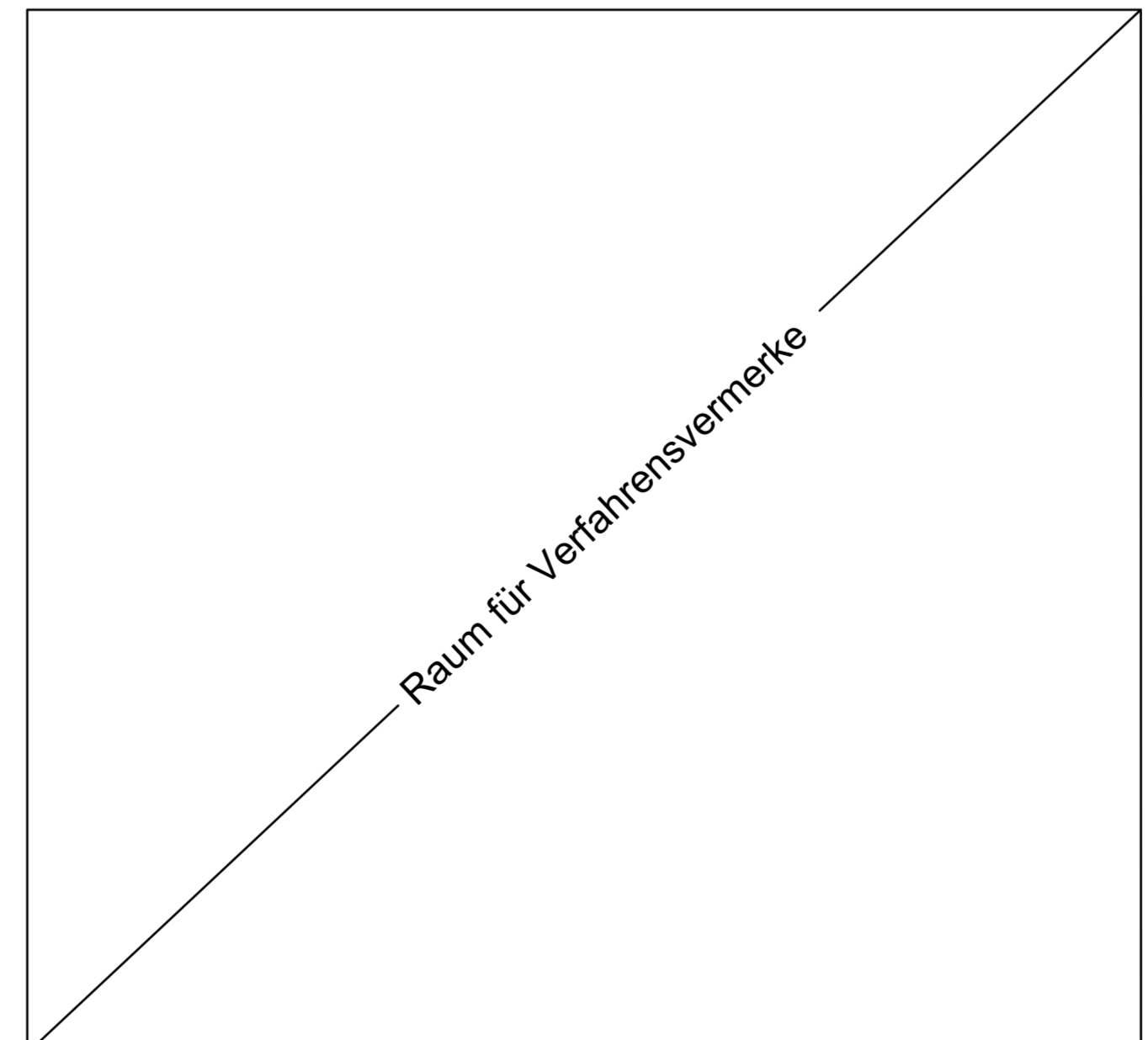
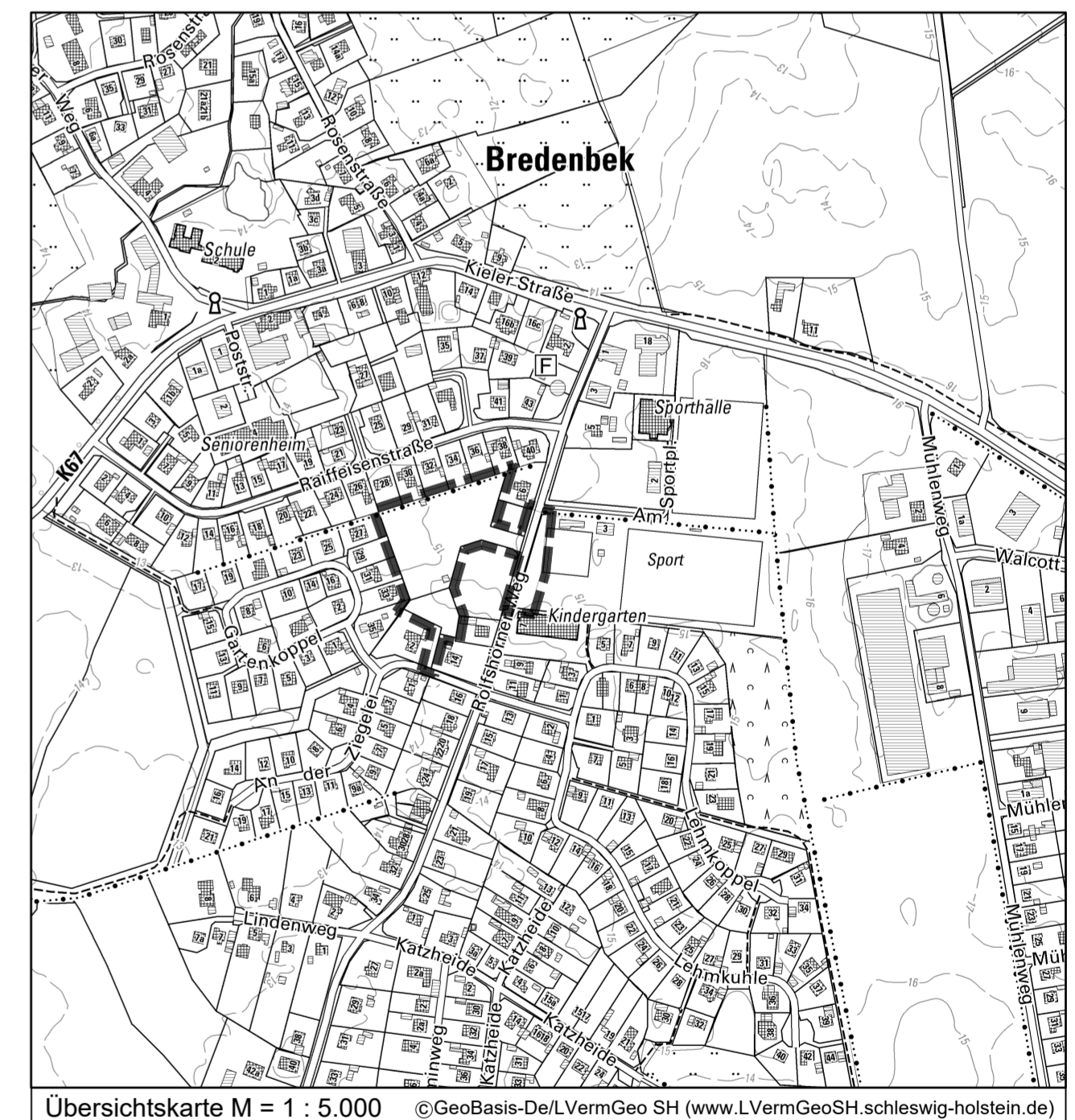
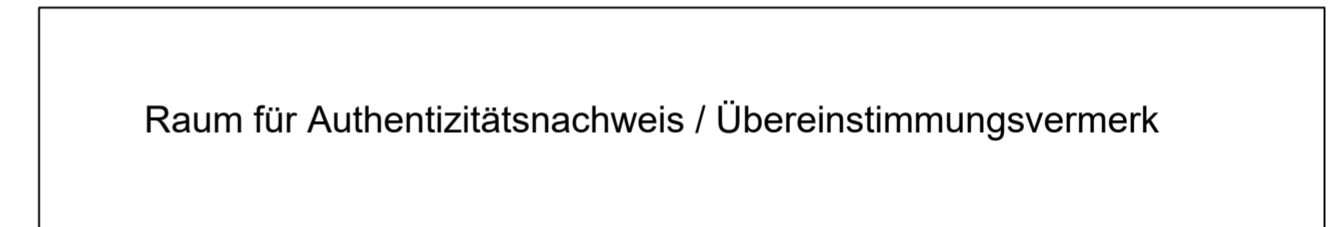
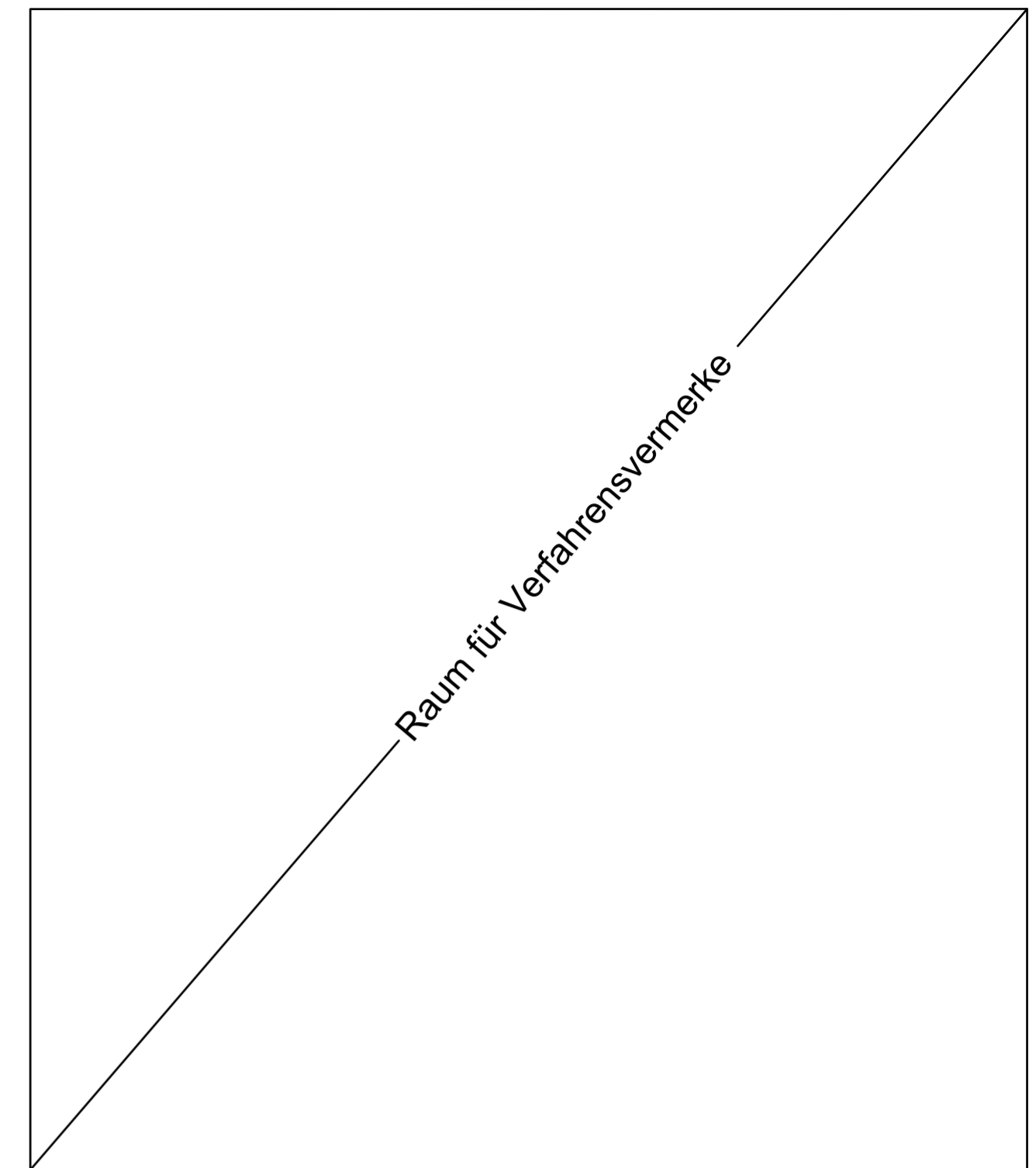
- Außenwände:

1Zulässig ist Sichtmauerwerk, Putz und Holz, bei Wintergärten auch Glas.
 2Teilflächen bis zu 30 % der Gesamtoberfläche der Wandabwicklungen sowie die Außenwandflächen von Obergeschossen dürfen auch in anderen Materialien ausgebildet werden; Fenster- und Türöffnungen werden als Teil der jeweiligen Wandflächen übermessen.

(5) Die einschränkenden Festsetzungen der Abs. 1 bis 4 gelten nicht für Carports, Garagen und Nebenanlagen.

(6) Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in der Dachfläche sind zulässig, soweit die jeweilige Dachneigung eingehalten wird und die äußeren Begrenzungen des Daches (Ortgang/First/Traufe) nicht überschritten werden.

(7) Der Müllbehälterstandplatz (Teilgebiet 1f) ist mit einem begrünten Sichtschutz einzufassen.



Gemeinde Bredenbek Bebauungsplan Nr. 19 "Hofkoppel"

(Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

Stand: Entwurf (Behördenbeteiligung / Veröffentlichung, Januar 2026)