Leitlinien für Bauleitplanung der Gemeinde Altenholz

1 Präambel

Diese Leitlinien gelten für alle Bauleitverfahren der Gemeinde.

Sie konkretisieren die Grundsätze und Ziele der Gemeinde für den Bereich der baulichen Entwicklung, legen den Fokus auf eine nachhaltige, zukunftsgerichtete städtebauliche Entwicklung und sollen die Erreichung der Klimaneutralität fördern. Die sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen unserer Gemeinde sollen damit auch im Hinblick auf künftige Generationen in Einklang gebracht werden. Die Zielsetzungen des aktuellen Ortsentwicklungskonzepts sind zu berücksichtigen.

Ein weiteres Ziel ist außerdem, bürokratische Hürden bei der Realisierung von Baumaßnahmen zu verringern und Entscheidungsprozesse bei der Bauleitplanung zu beschleunigen.

Die Auflistung ist nicht bindend oder abschließend, sondern dient als Orientierung für die von der Gemeinde angestrebten städtebaulichen Ziele im eingangs genannten Themenfeld und als Grundlage für den Abwägungsprozess gemäß Baugesetzbuch.

Alle Beteiligten, insbesondere Vorhabenträger, Planer, Verwaltung und Selbstverwaltung, haben sich mit den Inhalten auseinanderzusetzen.

Soweit die Festsetzungen des B-Plans von den nachfolgenden Leitlinien und Zielen abweichen, sind sie in dessen Begründung in einem eigenen Kapitel zu erläutern.

2 Planung und Konzepterstellung

2.1 Voraussetzungen

In Umfang und Detaillierungsgrad angemessen zur geplanten Neubebauung sind folgende Untersuchungen durchzuführen bzw. Konzepte zu erstellen. Die Verwaltung der Gemeinde Altenholz gibt in Absprache mit dem Bau- und Infrastrukturausschuss die wesentlichen Punkte des Gutachtens bzw. Konzepts vor. Falls Gutachten nicht von der Gemeinde Altenholz in Auftrag gegeben werden, sind diese durch die Gemeinde zu validieren.

2.2 Energiekonzept

Das Energiekonzept soll die unterschiedlichen Varianten der Energieversorgung betrachten, um eine Maßnahmenkombination mit größtmöglicher CO_2-Einsparung bei wirtschaftlicher Vertretbarkeit zu ermitteln.

Der jeweilige Stand der kommunalen Wärme-/Kälteplanung ist dabei zu berücksichtigen.

2.2.1 Fernwärmenetze

Dort, wo der Wärmeplan eine Fernwärmeversorgung vorsieht, ist vorrangig die Anbindung an ein bestehendes Fernwärmenetz, bzw. die Errichtung eines neuen Fernwärmenetzes zu prüfen.

2.2.2 Kalte Nahwärme

Insbesondere für Vorhaben mit geringen Energiebedarfen oder in vereinzelten Ortslagen ist regelmäßig die Machbarkeit einer Niedertemperatur- bzw. Nahwärmeversorgung (jeweils in Kombination mit zentralen oder dezentralen Wärmepumpen) für das Plangebiet, ggf. Anschluss an vorhandene Netze, zu prüfen.

2.3 Mobilitätskonzept

Es soll ein Mobilitätskonzept erstellt werden, das für das jeweilige Vorhaben ein spezifisches Angebot zur Förderung klimafreundlicher Mobilitätsformen und zur Verringerung des motorisierten Individualverkehrs entwickelt, siehe Ziff. 6.

2.4 Städtebaulicher Entwurf

Für Neubaugebiete und Neubau in Bestandsgebieten ist in der Regel ein städtebaulicher Entwurf zu erstellen.

Neubaugebiete sind so zu planen, dass sich im Hinblick auf Haustypen und soziodemographische Zugehörigkeit der potenziellen Bewohner eine heterogene Mischung entsteht (Mischung von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Geschossbau sowie alters- und einkommensgemischt, aber auch alternative Wohnformen und sinnvolle Gemeinschaftseinrichtungen). Zu dem städtebaulichen Entwurf gehört auch ein Entwässerungskonzept.

2.5 Auswirkung auf die Infrastruktur

Bei Baumaßnahmen, die einen B-Plan erforderlich machen, ist ein seitens der Gemeinde Altenholz validiertes Gutachten mit den infrastrukturellen Auswirkungen, z. B. KiTa-Bedarf, Schulbedarf, Pkw- und Fahrradverkehr, ÖPNV, und den wesentlichen, prognostizierten Auswirkungen auf den Haushalt zu erstellen.

Besonderes Augenmerk ist auf Flächen zu richten, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Der Katastrophenschutz ist zu berücksichtigen.

3 Öffentliche Flächen

3.1 Räume der Begegnung

Schaffung von Räumen der Begegnung mit ausreichenden Sitzgelegenheiten im öffentlichen Bereich.

3.2 Grünflachen

Festsetzung von begrünten Freiflächen durch Bepflanzung mit Gehölzen gemäß zu erstellender Gehölzliste. Die Gestaltung der Vegetationsflächen mit Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen ist ausgeschlossen.

Straßen sind mit standortgerechten Straßenbäumen gestalterisch zu begrünen.

Knickflächen oder ehemalige Knickflächen sind zu erhalten. Es ist zu prüfen, ob zur Gliederung oder Abgrenzung eines Baugebiets neue Knicks angelegt werden können.

4 Private Flächen

4.1 Anteil bebauter Fläche (GRZ):

In Wohngebieten:

EFH-Grundstücke und Geschosswohnungsbaubau: max. 0,3 GRZ

Doppel- und Reihenhäuser: max. 0,4 GRZ

Die Gestaltung der Vegetationsflächen mit Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen ist ausgeschlossen.

4.2 Anteil versiegelter Fläche

Festsetzung des Anteils unversiegelter Flächen. In Wohngebieten in der Regel mindestens 40% abhängig von der Art der Bebauung (Einfamilienhaus oder Mehrfamilienhaus); in sonstigen Gebieten nach Einzelfall.

4.3 Gestaltung unversiegelter Flächen

Festsetzung durchlässiger Beläge (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken) für Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen auf Privatgrundstücken.

4.4 Einfriedung

Festsetzung von Einfriedigungen in Wohn- und Mischgebieten nur als Hecke aus Laubgehölzen gemäß zu erstellender Gehölzliste, als licht- und luftdurchlässige Holzzäune, Rankzäune mit senkrechter Stäbung oder Drahtgeflechtzäune mit Hinterpflanzung durch Hecken.

Die Einfriedungen sollten nach Möglichkeit als Durchlass für Tiere einen ausreichenden Bodenabstand einhalten.

5 Gebäude

5.1 Größe und Höhe

5.1.1 Eingliederung in Umgebung

Die Baukörper sollen möglichst kompakt gehalten werden (günstiges Verhältnis der Hüllfläche zum Volumen). Eine Feinsteuerung der Gebäudekubatur kann durch die differenzierte Festlegung von Baufeldern und/oder die Festsetzung von maximalen Gebäudelängen erfolgen.

5.1.2 Maximale Geschosszahl

Für freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser und Hausgruppen grundsätzliche Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen.

Der Geschosswohnungsbau muss sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

5.1.3 Barrierefreiheit/altengerechtes Wohnen

Mit Ausnahme von Wohnformen, die explizit für junge Menschen vorgesehen sind (studentisches Wohnen), sollten Mehrgeschossbauten ab 5 Wohneinheiten in weiten Bereichen die Anforderungen an eine barrierearme Wohnnutzung erfüllen, damit sie als altengerechter Wohnraum zur Verfügung stehen.

5.2 Gebäudegestaltung/Baumaterial

Vorgaben zur Gebäudegestaltung sollen darauf ausgerichtet sein, ein homogenes Erscheinungsbild eines Quartiers zu erreichen. Neubaugebiete und einzelne Neubauten sollen sich harmonisch in das Ortsbild und die umgebende Architektur einfügen.

Es sind vorrangig nachhaltige Baumaterialien zu verwenden, die nach dem aktuellen Stand der Technik eine lange Lebensdauer versprechen.

Es ist auf eine ressourcenschonende Bauweise zu achten.

Eine Nutzung der Fassade für die Energiegewinnung ist zulässig.

5.3 Bedachung

Auf den Dächern sollten Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen installiert werden, siehe Absatz 5.4.1.

Flachdächer (Neigung weniger als 15°) auf zu genehmigenden Nebengebäuden sind als Gründächer zu gestalten.

5.4 Technische Anlagen

5.4.1 Energieversorgung

Auf den geeigneten Dachflächen sollten Solaranlagen (PV-Module und Solarthermie), auch in Kombination mit Dachbegrünung vorgesehen werden.

Die Hauptbaukörper sollen zur optimalen Ausnutzung der Solarenergie ausgerichtet werden.

5.4.2 Wärmeversorgung und Kühlung

Die Wärmeversorgung soll aus regenerativen Energiequellen erfolgen.

Die Umweltwärmenutzung erfolgt mittels Erdsonden, Grundwasser, Abwasser oder anderer regenerativer Wärmequellen.

Die Flächenbedarfe für Wärmepumpen werden bei den Festsetzungen berücksichtigt.

5.5 Mehrfamilienhäuser

Die Vergabe erfolgt vorzugsweise an Wohnungsbaugenossenschaften.

Bei Bauvorhaben mit 10 oder mehr Wohneinheiten ist 30% geförderter Wohnraum vorzusehen.

Die Vergabe von Wohneinheiten soll vorzugsweise an ehrenamtlich in Altenholz Tätige, in Altenholz Beschäftigte und Altenholzer Bürgerinnen und Bürger erfolgen.

5.6 Trinkwasser, Abwasser und Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist auf dem Gelände zu versickern oder zu halten. Geeignete Maßnahmen, die einem Abfluss entgegenwirken, wie Muldenversickerung, Gründach, Zisterne, sind zu ergreifen.

Reduzierung des Trinkwasserbedarfs durch Nutzung von Regenwasser oder Grauwasser für Toilettenspülung und Bewässerung der Gartenanlagen.

6 Verkehr

6.1 Erreichbarkeit

6.1.1 Anbindung

Die Schulwegplanung und -sicherung ist zu beachten.

Eine optimale verkehrliche Anbindung ist sicherzustellen. Dies gilt insbesondere auch für ein Konzept der kurzen Wege für Fuß- und Radverkehr, z.B. durch Schaffung von Durchgangswegen zur Erreichung der lokalen Infrastruktur.

6.1.2 Motorisierter Verkehr

Alle neuen Straßenzüge sollen verkehrsberuhigt, mindestens aber in Tempo-30-Zonen eingerichtet sein.

Sackgassengebiete sind nicht gewünscht. Können sie nicht vermieden werden, ist mindestens eine zusätzliche Notzu und -ausfahrt (abgepollert) vorzusehen, die für Fußgänger und Radfahrer immer offen ist.

6.1.3 Mit dem Fahrrad

Grundsätzliche Aufnahme der Anbindung zu einem Fahrradweg gemäß dem zu beschließenden Fahrradwegekonzept.

6.1.4 ÖPNV

ÖPNV-Haltestellen in fußläufiger Entfernung (max. 300 m).

In Absprache mit den Verkehrsbetrieben Schaffung neuer Haltepunkte durch beispielsweise Schaffung von Wendeschleifen in Neubaugebieten.

6.1.5 Fußläufig

Eine kurze fußläufige Anbindung von neuen Wohnquartieren an die alten Wohngebiete soll gegeben sein.

Gehwege sind zum Straßenkörper barrierefrei anzulegen.

Anbindung an ein Netz von Wander- und Spazierwegen innerhalb der Gemeinde.

6.2 Stellplätze

6.2.1 Kfz-Stellplätze

Die Anzahl der zu erstellenden Stellplätze wird in einer Stellplatzsatzung für Wohn- und Gewerbebauten festgelegt werden.

Es ist eine E-Ladeinfrastruktur vorzusehen.

Bei Mehrfamilien- und Reihenhaussiedlungen sind zentrale Stellplatzanlagen zu bevorzugen.

6.2.2 Fahrradstellplätze

Die Anzahl der zu erstellenden Fahrradabstellplätze wird in einer Stellplatzsatzung für Wohn- und Gewerbebauten festgelegt werden.

Definition des Ausbaustandards für Fahrradabstellplätze, einschließlich ebenerdiger Erreichbarkeit, Rampen, Überdachung.

6.3 Parkplätze

Ausreichender öffentlicher Parkraum ist vorzusehen.

Festlegung der weiteren Minderung der Parkplatzanzahl der Kfz zugunsten von:

- Carsharing
- Fahrradabstellplätzen

Es ist eine E-Ladeinfrastruktur vorzusehen.

7 Grundsätzliche Anmerkungen

Die Kommune behält sich vor, sich bei komplexen Bauvorhaben, die aufgrund ihrer Größenordnung und Bedeutung für das Stadtbild prägend sind, durch externe Stellen, z.B. dem mobilen Gestaltungsbeirat der Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein, beraten zu lassen. Die Bauleitlinien sollen auch als sinnvolle Ergänzung zu Festsetzungen in den Bebauungsplänen als eine Prüfliste für die Diskussion mit Vorhabenträgern und Planern genutzt werden.