

Text (Teil B)

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- 2 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Wenn die Wohngebäude an einer Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, ist je Wohngebäude max. 1 Wohneinheit zulässig.
- 3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 3.1 Bei geneigten Dächern darf die Firsthöhe höchstens 8,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.
 - 3.2 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geneigten Dächern ist die Firsthöhe auf höchstens 4,50 m ab Oberkante Gelände begrenzt.
 - 3.3 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern ist die Firsthöhe auf höchstens 3,00 m ab Oberkante Gelände begrenzt.
- 4 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 50 cm über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes liegen.
Für Wohngrundstücke, die an mehr als eine Erschließungsstraße angrenzen gelten die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Straßenabschnitte.
- 5 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - 5.1 Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).
 - 5.2 Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig.
 - 5.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind insgesamt mind. 20 heimische Laubbäume oder standortgerechte Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 5.4 Die in der Planzeichnung dargestellte „anzupflanzende Hecke“ ist zur äußeren Eingrünung des Plangebietes ebenerdig anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist zweireihig auf Lücke mit verschiedenen standortgerechten Gehölzen anzulegen.
- 6 ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR (§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO-SH)
Je Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen bzw. zwei überdachte Stellplätze zu erstellen.
- 7 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgt zugunsten der Versorgungsträger und der anliegenden Grundstücke Nm. 15 und 16.
Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrechte LR 1 und LR 2 erfolgen zugunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde Dörphof.
- 8 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
 - 8.1 Dachform und Dachneigung
 - 8.1.1 Es sind nur geneigte Dächer mit mind. 25 Grad Neigung zulässig.
 - 8.1.2 Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten, Terrassendächer und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Gründächer sowie Nebendachflächen bis zu 15% der Grundfläche des Hauptgebäudes sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.
 - 8.2 Dacheindeckung
 - 8.2.1 Als Dacheindeckungen der Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind nur Pfannen- oder Schindeldächer in dunkler Farbgebung (z.B. dunkelgrau, dunkelbraun, anthrazit, schwarz) oder begrünte Dachflächen (Gründächer) zulässig.
 - 8.2.2 Die Dachflächen von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind als extensiv begrünte Dachflächen herzustellen.
 - 8.2.3 Das Anbringen von Solaranlagen ist zulässig.
 - 8.3 Außenwandgestaltung
 - 8.3.1 Als Außenwandgestaltung sind nur Sichtmauerwerk, Putz, Holz, Faserzementplatten und Glas zulässig.
 - 8.3.2 Garagen, angebaut oder freistehend, erhalten bei Sichtmauerwerk die Farbgebung des jeweiligen Hauptgebäudes.
 - 8.3.3 Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gelten v.g. Bestimmungen nicht.

HINWEISE:

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN:

Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften gem. Ziff. 7.1 bis 7.3 der gestalterischen Festsetzungen.

Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

IMMISSIONSSCHUTZ:

Gewerbelärm:

Im Erntezeitraum sind erhöhte Geräuschimmissionen durch Nutzungen auf der nördlichen, landwirtschaftlich genutzten Gewerbefläche zu erwarten.