

## **TEXT (TEIL B)**

### **1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Auf 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..

### **2 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.

### **3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

3.1 Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf maximal 8,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenhöhe 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 Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der baulichen Anlagen darf max. auf folgenden Höhen liegen:

Grundstück 1: 21,10 m üNHN

Grundstück 2: 21,10 m üNHN

Grundstück 3: 21,10 m üNHN

Grundstück 4: 21,80 m üNHN

Grundstück 5: 22,80 m üNHN

Grundstück 6: 21,40 m üNHN

Grundstück 7: 23,30 m üNHN

Grundstück 8: 22,20 m üNHN

### **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 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung, sind zu unterlassen. Zu erhaltende Knicks sind vor Beginn der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 zu schützen.

- 5.2 Stellplätze und Zufahrten sind aus fugenreichem Material herzustellen (z.B. Schotterterrassen, Betongrassteine, Pflaster).
- 5.3 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -gräben oder -mulden) auf den Baugrundstücken zu versickern.
- 5.4 Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Fuß der festgesetzten Knicks nicht zulässig.
- 5.5 Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.

## **6 SICHTDREIECKE**

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Gehölze und Einfriedungen von mehr als 0,80 m Höhe ab Fahrbahnoberkante unzulässig. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,50 m.

## **7 ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR (§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO)**

- 7.1 Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze, Garagen oder überdachte Stellplätze herzustellen.

## **8 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 84 LBO)**

### **8.1 Dachneigung**

- 8.1.1 Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 22° und maximal 48° auszuführen. Garagen, Carports, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und sonstige Nebenanlagen können auch mit einer anderen Dachneigung als das zugehörige Hauptgebäude

- 8.1.2 Für begrünte Dächer gilt die v.g. Bestimmung nicht.

### **8.2 Dacheindeckung**

- 8.2.1 Bei geneigten Dächern ist nur eine Pfannen- und Schindeleindeckung sowie eine Eindeckung in Reet zulässig.
- 8.2.2 Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig.
- 8.2.3 Für begrünte Dächer, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen, Carports, Terrassenüberdachungen und Wintergärten gilt die Bestimmung unter 8.2.1 nicht.

### 8.3 Außenwandgestaltung

- 8.3.1 Als Außenwandgestaltung sind nur Sichtmauerwerk, Putz, Faserzement und Glas zulässig.
- 8.3.2 Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen, Carports und Wintergärten gelten v.g. Bestimmungen nicht.
- 8.3.3 Garagen, angebaut oder freistehend, erhalten bei Sichtmauerwerk die Farbgebung des jeweiligen Hauptgebäudes.

### **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. Ziffer 8.1 bis 8.3 der gestalterischen Festsetzungen. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.