

## 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 5 BauNVO

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 4 (WA 1 bis 4) sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften und sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 Innerhalb des Dorfgebietes (MD) sind Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig. Die gem. § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 2.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 4 (WA 1 bis 4) sowie innerhalb des Dorfgebietes (MD) sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## 3. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

- 3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 4 (WA 1 bis 4) sowie innerhalb des Dorfgebietes (MD) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangaben über Gelände festgesetzt. Sie dürfen durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

## 4. Überbaubare Grundstückflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

- 4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 4 (WA 1 bis 4) sowie im Dorfgebiet (MD) sind Wintergärten, die als Aufenthaltsraum dienen und in offener Verbindung mit dem Wohnhaus stehen, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Grundfläche des Wintergartens ist bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) voll anzurechnen.

## 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i. d. Baugebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 4 (WA 1 bis 4) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus und zwei (2) Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig.

## 6. Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

- 6.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 2 und 4 (WA 2 und 4) sowie innerhalb des Dorfgebietes (MD) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

## 7. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB

- 7.1 Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den Abbildungen 1 und 2 festgesetzt. Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

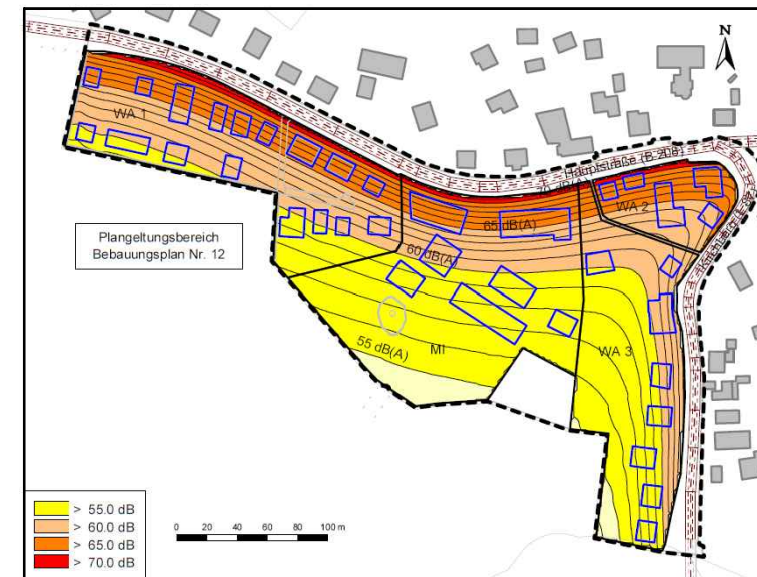


Abbildung 1 aus Schalltechnischer Untersuchung zum B-Plan 12 (Stand: 21.11.2019)

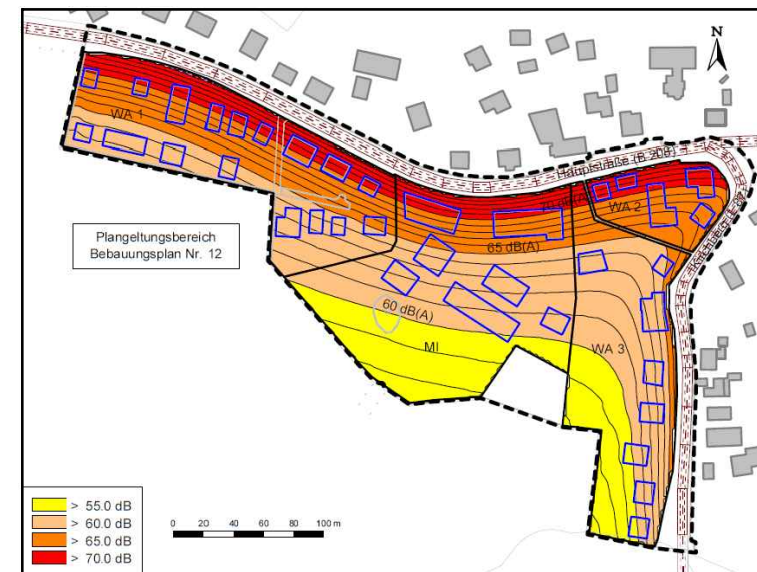


Abbildung 2 aus Schalltechnischer Untersuchung zum B-Plan 12 (Stand: 21.11.2019)

- 7.2 Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.
- 7.3 Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.
- 7.4 Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

## Textliche Festsetzungen (Teil 1)

- 7.5 Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien in Richtung der Hauptstraße (B 208) und der Straße Kirchberg (L 87) sind in den in Abbildung 3 dargestellten Bereichen nur in geschlossener Gebäudeform zulässig.

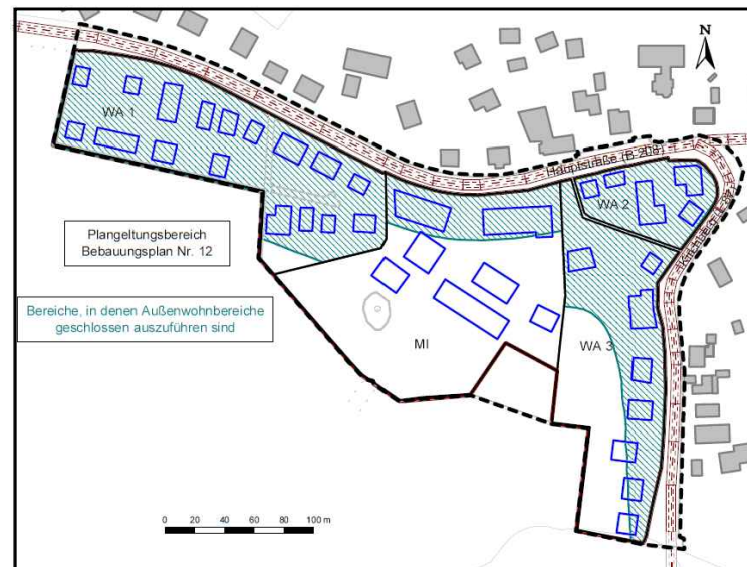


Abbildung 3 aus Schalltechnischer Untersuchung zum B-Plan 12 (Stand: 21.11.2019)

- 7.6 Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der geltende Orientierungswert tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.
- 7.7 Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Bereiche ist generell zulässig.
- 7.8 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
8. **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB**
- 8.1 Für nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes entstehende Wohngebäude ist je Wohneinheit mindestens ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum alter Kultursorte mit einer Stammhöhe von 160 - 180 cm und einem Stammumfang ab 7 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO

### 1. Dachneigungen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 4 (WA 1 bis 4) sowie innerhalb des Dorfgebietes (MD) sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mind. 22 Grad zulässig.

### 2. Einfriedungen

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten. Zulässig sind lebende Hecken, Feldsteinmauern, Stabmatten und Holz. Unzulässig sind Kellerwandsteine.

### 3. Steingärten

Private nicht überbaubare Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, Abstellplätze und Wege gärtnerisch anzulegen. Das Anlegen von sogenannten Kies-, Splitt- oder Schottergärten in Verbindung mit dem Abdecken des Erdreiches mit Kunststoffvlies ist als versiegelte Fläche zu bewerten und vollständig auf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen.

## Hinweise:

### 1. Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Amt Bad Oldesloe-Land, Louise-Zietz-Straße 4, 23843 Bad Oldesloe eingesehen werden.

### 2. Stellplatzsatzung

Die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Rethwisch in der aktuell gültigen Fassung ist zu berücksichtigen.

## Textliche Festsetzungen (Teil 2)