

## **Textteil zum Bebauungsplan Nr. 12**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die gemäß § 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **2.1 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8 m.

Die Gebäudehöhe hat als Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

Bei Nebenanlagen sowie Garagen und Carports mit Flachdach ist die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 3,00 m ab Oberkante Gelände begrenzt.

### **3. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

#### **3.1** Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **4. Begrenzung der Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Es ist eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig.

Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden.

### **5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) / Stellplätze / Garagen (§ 12 BauNVO)**

#### **5.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Zulässig sind nur Anlagen zur Gartengestaltung, -nutzung und -bewirtschaftung.

Die Größe der Nebenanlagen je Baugrundstück ist auf 30 m<sup>2</sup> begrenzt.

In Vorgartenbereichen sind bauliche Nebenanlagen unzulässig. Der Vorgartenbereich ist ein 3,00 m breiter Streifen auf dem Grundstück zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Einfriedigungen und Standflächen für Müllbehälter und Müllboxen.

#### **5.2 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur zulässig in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den durch § 6 LBO freizuhaltenden seitlichen Abstandsflächen, darüber hinaus in einem Abstand von 3,00 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Je Grundstück ist nur eine Grundstückszufahrt je Wohngebäude zulässig. Die maximale Breite beträgt 5,00 m.

### **6. Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO)**

#### **6.1 Dachgestaltung**

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22 bis 50 Grad zulässig. Für Grasdächer ist auch eine Dachneigung von 15 bis 22 Grad zulässig.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind von den vorstehenden Bestimmungen ausgenommen.

Dachgauben und Loggien sind nur bis 4,00 m Länge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang (seitliche, senkrechte Begrenzung der betroffenen Dachfläche) entfernt sein.

Staffelgeschosse sind ausgeschlossen.

## **6.2 Farbe der Dacheindeckung**

Bei geneigten Dächern sind nur rote, schwarze, dunkelbraune, dunkelgrüne und dunkelgraue Pfannen- und Schiefereindeckungen, Eindeckungen in Glas und Gras sowie Solaranlagen zulässig.

Für Garagen und Carports mit Flachdächern gelten vorgenannte Bestimmungen nicht.

## **6.3 Außenwandgestaltung**

Als Außenwandmaterialien sind nur Mauerwerk, Holz und Glas zulässig.

Holzfassaden müssen aus besäumten Brettern und Bohlen hergestellt werden. Fassaden aus runden Blockbohlen sind ausgeschlossen.

Garagen, angebaut oder freistehend, erhalten bei Mauerwerk die Farbgebung des jeweiligen Hauptgebäudes.

Nebenanlagen sind von den vorstehenden Vorschriften ausgenommen.

## **7. Grünordnerische Festsetzungen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25, 25a BauGB)**

### **7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Auf den Baugrundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig. Ausgenommen sind die Flächen für Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO – Schleswig-Holstein.

### **7.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die vorhandenen Knicks sind nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützt und unterliegen der periodischen Knickpflege. Sie werden gesichert und sind dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten. Zum Schutz der Knicks und Überhälter sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind den Knicks ungenutzte Pufferstreifen als Knickschutzstreifen vorzulagern, die mind. einen Abstand von 2,00 m zum Knickfuß aufweisen und von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.

### **7.3 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Grünflächen, auf denen ein Anpflanzungsgebot von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern (1 Pflanze/m<sup>2</sup>) und je 400 m<sup>2</sup> mit einem heimischen, standortgerechten Baum I. Ordnung (Stammumfang mindestens 10 – 12 cm) zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Die neu anzupflanzenden Knicks sind nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützt und unterliegen der periodischen Knickpflege. Sie werden gesichert und sind dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten. Zum Schutz der Knicks und Überhälter sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind den Knicks ungenutzte Pufferstreifen als Knickschutzstreifen vorzulagern, die mind. einen Abstand von 2,00 m zum Knickfuß aufweisen und von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.

### **7.4 Anpflanzungen von Straßenbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die Straßenbäume sind in der Qualität H, 3xv, STU 16 – 18 cm herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

### **7.5 Anpflanzungen von Knicks (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Für den Knick ist ein Erdwall von 3 m Breite und 1,3 m Höhe zu erstellen. Dieser ist zweireihig mit heimischen Langhölzern (25 Pflanzen auf 10 lfd. m.) zu bepflanzen; alle 50 m ist ein Überhälter mindestens in der Qualität H, 3xv, STU 14 – 16 cm zu setzen und dauernd zu erhalten.