

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 3 BauNVO)

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangaben über Normalhöhennull (ü. NHN.) festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) darf durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Als Mindestgröße für die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten werden für Einzelhäuser 600 m² und für Doppelhäuser 400 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

4. Festsetzungen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports) Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, § 12, 14 Abs. 1 BauNVO)

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachte Stellplätze (sog. Carports) und Garagen innerhalb der Bereiche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den jeweiligen vorderen Baugrenzen sind im Plangebiet unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig.
- 4.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) sind überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur in der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen [N] zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen auf privaten Grundstücksflächen sind im Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m der zum Erhalt festgesetzten Bäume unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 84 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein)

1. Dachform und Dachneigung

- 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° bei einer maximalen Traufhöhe von 64,80 m ü.NHN (über Normalhöhennull) zulässig.
- 1.2 Für die Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 3 (WA 1 bis 3) ist eine Dachneigung von 15° bis 45° zulässig.
- 1.3 Nebenanlagen, überdachte Stellplätze (sog. Carports) und Garagen dürfen auch mit flacher geneigten Dächern bzw. Flachdächern hergestellt werden.
- 1.4 Nicht zulässig sind Pultdächer sowie asymmetrische Dachformen.

2. Dacheindeckungen

- 2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) ist für die Bedachung ausschließlich Material in den Farben anthrazit zu verwenden.
- 2.2 Für die Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 3 (WA 1 bis 3) sind zusätzlich Materialien in den Farben rot bis rotbraun zulässig.
- 2.3 Für überdachte Stellplätze (sog. Carports) und Garagen sind auch begrünte Dächer zulässig.
- 2.4 Im Plangebiet sind glasierte Dachziegel ausgeschlossen.

3. Fenster

Für Wohngebäude in dem Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) sind stehende Fensterformate im Erdgeschoss anzulegen.

4. Fassade

Für Wohngebäude in dem Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) sind die Fassaden horizontal zu gliedern sowie Lisenen aus hellem Putz anzulegen. Insgesamt ist die Fassade zu 30% aus hellem cremefarbenen/beigen Putz und zu 70% aus Klinker (rot bis rotbraun) herzustellen.

5. Einfriedungen

- 5.1 Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten 3 und 4 (WA 3 und 4) sind zur Straße hin mit einem mindestens 30 bis 70 cm hohen Mauersockel aus Naturstein abzugrenzen.
- 5.2 Auf dem Sockelmauerwerk kann wahlweise ein heller Holzzaun oder eine lebende Einfriedung errichtet werden. Die Gesamthöhe der Einzäunung darf einschließlich Sockelmauerwerk 1,30 m nicht überschreiten.

Gemeinde Barsbüttel Ortsteil Stellau, Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 4.13

 GSP Gosch & Prieue Ingenieurgesellschaft mbH Beratende Ingenieure (VBI)	23843 Bad Oldesloe Paperberg 4 Tel. : 0 45 31 / 67 07 -0 Fax : 0 45 31 / 67 07 79 E-mail: oldesloe@gsp-ig.de	Stadtplanung / Städtebau / Verkehrswesen / Freiraum- und Landschaftsplanung / Wasserwirtschaft
		bearbeitet: Dipl.-Ing. S. Gosch, beratender Ingenieur M. A. Ramona Wolf, Stadtplanerin