

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

((§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1, § 4 BauNVO)

- 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die folgenden nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen Schank und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die folgenden nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.3 Ferienwohnungen werden explizit ausgeschlossen.

2. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

- 2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GHmax) durch die Höhenangaben von Höhenbezugspunkten (HBP) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt und durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen (z.B. Antennen, Schornsteine, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen o.ä.) um maximal 1,00 m überschritten werden.
- 2.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die maximal zulässige Traufhöhe (THmax) durch die Höhenangaben von Höhenbezugspunkten (HBP) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt zwischen Dach und Außenwand bezeichnet.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. mit § 22 und § 23 BauNVO sowie § 6 Abs. 2 LBO-SH)

- 3.1 Bei der Baufläche (BFL) 02 dürfen an der westlichen Baugrenze ebenerdige Terrassen inklusive ihrer Dächer die Baugrenze um 4,00 m Tiefe überschreiten. Die Länge der Überschreitung durch Terrassen darf maximal 7,50 m je Bauteil betragen.
- 3.2 Bei der Baufläche (BFL) 02 dürfen an der westlichen Baugrenze Balkone und Loggien inklusive ihrer Dächer die Baugrenze um 2,00 m Tiefe überschreiten. Die Länge der Überschreitung durch Balkone und Loggien darf maximal 4,00 m je Bauteil betragen.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf der Baufläche (BFL) 01 sind maximal drei (3) Wohnungen pro Hausgruppe zulässig. Auf der Baufläche (BFL) 02 sind maximal vier (4) Wohnungen je Gebäude zulässig.

Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Waabs

Bearbeitung: 21.08.2023



B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 7460
info@b2k-dni.de • www. b2k-dni.de

Teil B: Textliche Festsetzungen

5. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 19 BauNVO)

- 5.1 Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Zufahrten, Fußwege, Gemeinschaftsanlagen sowie die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO-SH sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.
- 5.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen die folgenden baulichen Anlagen: Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Zufahrten, Fußwege, Gemeinschaftsanlagen sowie die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO-SH mit einer Grundfläche von insgesamt 560 m² errichtet werden.

6. Sichtflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

Die Sichtfläche der Zufahrt zur Straße Waabsbrook ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50 m über der Fahrbahnoberkante dauerhaft freizuhalten.

7. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO SH)

7.1 Fassaden

Als Fassadenmaterial sind nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz zulässig. Bei überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen sowie Nebenanlagen sind in derselben Fassadenmaterialien wie am Hauptgebäude und Holz zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Streichbare Putzflächen sind in roten, braunen, grauen, gelben und weißen Farbtönen zulässig. Streichbare Holzflächen sind in roten, braunen, grauen, gelben und weißen Farbtönen zulässig oder haben den naturbelassenen Farbton zu erhalten.

Ein Einrücken der Außenwände im Obergeschoss, in Relation zu den Außenwänden im Erdgeschoss, ist unzulässig.

7.2 Dachneigungen:

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dachneigungen bis maximal 45° für die Hauptdächer zulässig.

Für untergeordnete Bauteile, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch flacher geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

7.3 Dacheindeckungen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind als Dacheindeckungen nur nichtglänzende Pfannen- und Ziegeldächer sowie Glasdächer zulässig. Hochglänzende Dachpfannen sind nicht zulässig. Als Dachfarben sind nur Rottöne und Anthrazit zulässig. Gründächer (lebende Pflanzen) sind zulässig. Für Garagen und Carports sind Dacheindeckungen nur in der Farbgebung der entsprechenden Hauptgebäude zulässig. Dächer mit Neigungen von 0° bis 5° sind von den vorstehenden Bestimmungen ausgenommen.

Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Waabs

Bearbeitung: 21.08.2023



B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 7460
info@b2k-dni.de • www. b2k-dni.de

Teil B: Textliche Festsetzungen

7.4 Solar- und Photovoltaikanlagen

Es sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern vorzusehen. Anlagen, die über die Dachkante oder den Dachfirst hinausragen, sind unzulässig.

7.5 Gestaltung der Gärten

Auf den Gartenflächen der Baugrundstücke sind unbepflanzte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenbereiche nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen.

7.6 Oberirdische Lagerbehälter

Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung ist auf den privaten Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes nicht zulässig.

Hinweise:

A. Hinweis zum Artenschutz

Gebüsche und Bäume dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres gefällt werden.

B. Hinweise zum Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

C. Hinweise zu Altlasten

Sollten während der Bauarbeiten optisch und organoleptisch auffällige Bodenbereiche entdeckt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend in Kenntnis zu setzen und die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

D. Hinweis zum Boden

Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

E. Hinweise zu Kampfmitteln

Gemäß der Anlage zur Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Waabs nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderer Weise betroffen waren. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von der Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Waabs

Bearbeitung: 21.08.2023



B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 7460
info@b2k-dni.de • www. b2k-dni.de