

**1. Art der baulichen Nutzung**

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

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

**2. Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse**

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

Gebäudehöhe

- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch die Höhenangabe über der mittleren Höhe des Fahrbahnrandes festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße bzw. zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL).

- 2.2 Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH).

Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.

Oberkante Fertigfußboden

- 2.3 Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe des Fahrbahnrandes vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße bzw. zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL).

**3. Abweichende Bauweise**

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (o) mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 25,0 m nicht zulässig sind.

**4. Stellplatzflächen und Nebenanlagen**

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 zulässig.

**5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1 ) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] sowie zwei (2) Wohnungen pro Doppelhausscheibe [D] zulässig.

- 5.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind maximal acht (8) Wohnungen pro Einzelhaus [E] sowie zwei (2) Wohnungen pro Doppelhausscheibe [D] zulässig.

**6. Sichtdreiecke**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen im Bereich der Sichtdreiecke (Königstraße / Planstraße) sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,70 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück grenzt gemessen.

**7. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 7.1 Im tatsächlichen Kronentraufbereich zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der mit einem Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume sowie der in das Plangebiet hineinragenden Baumkronen sind bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen unzulässig.

- 7.2 Die geplante Regenwasserrückhalteanlage ist naturnah auszugestalten.

**8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

- 8.1 Im Straßenraum sind mindestens ..... Pflanzinseln mit Bäumen anzulegen. Für die Bepflanzung sind großkronige Laubbaumarten in der Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Pflanzscheibe von mind. 15 m<sup>2</sup> unversiegelt zu lassen und zu begrünen.

*Die Zahl der zu pflanzenden Bäume wird im Laufe des Verfahrens verbindlich festgesetzt.*

- 8.2 Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand des Gliederungs- und Abschirmgrüns ist auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Arten sind gleichartig zu ersetzen, so dass ein geschlossener Gehölzbereich erhalten bleibt.

- 8.3 Der zur Entwicklung festgesetzte Gehölzbestand ist zu einer freiwachsenden Knickstruktur durchwachsen zu lassen. Lücken in der Gehölzstruktur sind mit gebietsheimischen Arten der Schlehen-Hasel-Knicks zweireihig zu bepflanzen.

- 8.4 Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein ~1 m hoher, im Fuß ~3 m breiter und in der Krone ~1 m breiter Erdwall anzulegen und mit gebietsheimischen Arten der Schlehen-Hasel-Knicks zu bepflanzen.

- 8.5 Je Wohneinheit ist mind. ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum alter Kultursorte mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen.

- 8.6 Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

**9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

*Werden im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.*

**10. Zuordnungsfestsetzung**

(§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Der erforderliche Kompensationsbedarf der Eingriffsregelung wurde mit einem Umfang von ..... m<sup>2</sup> Fläche und ..... m Knickneuanlage ermittelt. Er wird über eine externe Kompensationsmaßnahme auf den Flurstücken ....., Flur ....., Gemarkung ..... nachgewiesen.

**Gemeinde Rethwisch**  
**Vorentwurf**  
**zum Bebauungsplan Nr. 13**  
Teil B - Text

**GSP**  
GOSCH & PRIEWE  
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  
Internet: www.gsp-ig.de

## Örtliche Bauvorschriften

(§ 84 Landesbauordnung (LBO))

### **1. Dacheindeckungen / -neigungen**

- 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiete 1 (WA 1) sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau oder anthrazit für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.  
Metallische Dacheindeckungsmaterialien sind zulässig, wenn die Dachneigung die Verwendung von Dachpfannen aus konstruktiven Gründen nicht ermöglicht.
- 1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind die Hauptgebäude mit einem Gründach mit lebenden Pflanzen zu errichten.
- 1.3 Dachneigungen sind von 25° bis 50° zugelassen. Die Dachneigungsfestsetzungen gelten nicht für sogenannte "Friesengiebel", diese dürfen auch steilere Dächer aufweisen. Tonnendächer sind ausgeschlossen. Bei der Verwendung von Gründächern mit lebenden Pflanzen sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.
- 1.4 Für Nebenanlagen und Garagen, überdachte Stellplätze (sog. Carports) und Wintergärten werden ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15° festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nicht, wenn die Garage in das Wohngebäude integriert wird oder die Dachflächen von Wintergärten mit dem Hauptdach konstruktiv eine Einheit bilden.

### **2. Fassaden, äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

- 2.1 Die Hauptgebäude sind als Sichtmauerwerk oder mit Putzfassaden in den Farbtönen rot, rotbraun, hellgelb oder weiß zu errichten. Dabei sind glasierte und spiegelnde Fassaden ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Wintergärten.
- 2.2 Einzelne Bauteile (z.B. Laibungen, Brüstungen, Stürze, Giebel oder Gauben) können auch in anderen Materialien oder Farbtönen hergestellt werden, wenn der Anteil dieser Materialien oder Farbtöne 30 % der jeweiligen Fassade nicht übersteigt.
- 2.3 Die Sockelhöhe (Höhe zwischen Oberkante Straße und Oberkante Kellerdecke bzw. Oberkante Rohsole Erdgeschoss) wird mit max. 0,60 m über der mittleren Höhe des angrenzenden Fahrbahnrandes festgesetzt.

### **3. Einfriedungen**

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

### **4. 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.

**Gemeinde Rethwisch**  
**Vorentwurf**  
**zum Bebauungsplan Nr. 13**  
Örtliche Bauvorschriften und Hinweise

**GSP**

GOSCH & PRIEWE  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe  
Paperbarg 4  
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0  
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79  
E-mail: oldesloe@gsp-ig.de  
Internet: www.gsp-ig.de