

Text (Teil B)

1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in Wohngebieten folgende, nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen, nicht zulässig:

Nr. 2: der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen

Nr. 4: Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

1.1.3 Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Davon ausgenommen sind Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO.

1.1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung nach §§ 16 bis 21a BauNVO

2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer Firsthöhe über Gelände (FH) als Höchstmaß, gemessen von der mittleren Geländehöhe (Bezugshöhe in m über NHN) innerhalb der Grundstücksgrenzen festgesetzt.

2.2 Die maximale Firsthöhe darf durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB und §§ 22 bis 23 BauNVO

3.1 Die Baugrenze in den Baugebieten darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. Vordach, Eingangspodest, Balkon) bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden.

4 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 21a BauNVO

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Erschließungsstraße einhalten, von wo aus die Zufahrt erfolgt. Es sind je Grundstück Flächen für mind. 2 Stellplätze vorzuhalten.

5 Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 und § 23 BauNVO

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von Grün- und Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

Im Baugebiet ist die Verlegung von Versorgungsleitungen nur unterirdisch zulässig.

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

6.1 Ausgleichsflächen

Das Ausgleichserfordernis von 3.420 Ökopunkten soll über das Gemeindliche Ökokonto mit dem Aktenzeichen 680.01/2/3/096.1 erbracht werden.

6.2 Pflanzpflichten und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Im südlichen Randbereich der Baugrundstücke Nr. 5 und 10 ist als Puffer zum angrenzenden Landschaftsraum eine zweireihige, freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Die Gehölzauswahl ist aus Sträuchern der im Folgenden aufgeführten Arten zu bilden: Öhrchenweide, Lorbeerweide, Weißdorn, Feldahorn, Faulbaum, Hundsrose, Vogelbeere (Eberesche).

Die Bepflanzung ist mit Junggehölzen von 0,80 bis 1,20 m Höhe vorzunehmen. Bei dieser Größe sind je m² 1-2 Pflanzen zu setzen. Die Reihen sind "auf Lücke" anzulegen. Zugänge in den Landschaftsraum sind unzulässig.

Im Wohngebiet sind je Baugrundstück auf der straßenzugewandten Seite ein Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Der gepflanzte Baum ist bei Abgang zu ersetzen.

Als Pflanzmaterial für die Baumpflanzungen sind nur einheimische und standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen.

Die vorhandene Baumreihe entlang der Dorfstraße ist dauerhaft zu erhalten.

6.3 Stellplätze, Zufahrten, Fußwege

Für die Stellplätze und Zufahrten auf den Grundstücken ist ausschließlich die Verwendung eines Sickerpflasters zulässig.

7 Örtliche Bauvorschriften nach LBO

7.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke nach § 8 LBO: Gestaltung der Außenanlagen

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Das Anlegen von sogenannten Kies-, Splitt- oder Schottergärten ist unzulässig.

8 Hinweis zu Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften gem. Ziff. 7.1 der gestalterischen Festsetzungen. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.