

## Text (Teil B)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.1 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  
2. ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - 2.1 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Wenn die Wohngebäude an einer Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, ist je Wohngebäude max. 1 Wohneinheit zulässig.
  
3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen darf höchstens 8,50 m ab Erdgeschoßfertigfußbodenoberkante betragen.
  - 3.2 Die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) darf max. 4,50 m über Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.
  - 3.3 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geneigten Dächern ist die Firsthöhe auf höchstens 4,50 m ab Erdgeschoßfertigfußbodenoberkante begrenzt.
  - 3.4 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern ist die Firsthöhe auf höchstens 3,00 m ab Erdgeschoßfertigfußbodenoberkante begrenzt.
  
4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude darf nicht mehr als 0,60 m über der mittleren Straßenhöhe des zum Baugrundstück gehörenden Erschließungsstraßenabschnitts, gemessen am zum Grundstück gelegenen äußersten Rand der Fahrbahn, betragen.

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Der in der Planzeichnung gekennzeichnete und als 'zu erhaltend' festgesetzte Knick ist dauerhaft zu sichern. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung, sind zu unterlassen.

5.2 Die festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume in den Straßenverkehrsflächen sind mit kleinkronigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu bepflanzen.

5.2 Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in den privaten Grünflächen 'Knickschutzstreifen' nicht zulässig.

5.3 Stellplätze und Zufahrten sind aus fugenreichem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).

5.4 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf den Baugrundstücken zu versickern.

6 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

7 AUSSCHLUSS VON GARAGEN UND ÜBERDÄCHTEN STELLPLÄTZEN (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

7.1 Auf den Baugrundstücken sind im straßenseitigen Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

8 ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO)

8.1 Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze herzustellen.

## 9. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

### 9.1 Dachform und Dachneigung

- 9.1.1 Für die Hauptdächer der Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigungen von 22° bis 48° zulässig. Nebendachflächen sind bis zu einem Drittel der Grundfläche des Hauptgebäudes auch mit anderen Dachneigungen zulässig.
- 9.1.2 Für Gründächer gelten die vorst. Vorschriften nicht.
- 9.1.3 Garagen, Carports, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

### 9.2 Dacheindeckung

- 9.2.1 Bei geneigten Dächern ab 22 Grad sind nur nicht glänzende Pfannen- und Schiefereindeckungen in roter, brauner und anthrazitener Farbgebung zulässig.
- 9.2.2 Für Garagen, Carports, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie für Gründächer gelten v.g. Bestimmungen nicht.
- 9.2.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ab einem umbauten Raum von mehr als 30 m<sup>3</sup> dürfen nur mit einem Gründach errichtet werden.
- 9.2.4 Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig.

### 9.3 Außenwandgestaltung

- 9.3.1 Als Außenwandmaterialien sind nur Sichtmauerwerk, Putz, Fassadentafeln, Holz und Glas zulässig. In Giebeln ist auch eine Metalleinkleidung zulässig.
- 9.3.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

### 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. Ziffer 9.1 bis 9.3 der gestalterischen Festsetzungen. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.