

## **TEXT (TEIL B)**

### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) Ferienwohnungen und Ferienhäuser nicht zulässig.

### **2. ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

- 2.1 In den Baufeldern 2 bis 4 und 6 bis 14 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Wenn die Wohngebäude an einer Grundstücksgrenze aneinandergebaut sind, ist je Wohngebäude max. 1 Wohnung zulässig.

### **3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 3.1 In den Baufeldern 6 bis 14 ist die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenhaut und Dachfläche) für Dächer der Hauptgebäude auf max. 6,0 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante begrenzt.
- 3.2 Für Gebäude mit Flachdach in den Baufeldern 2, 3 und 4 gilt die festgesetzte maximale Firsthöhe als zulässige Gebäudehöhe. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der Abdeckung der Attika.  
Für Gebäude mit Flachdach in den Baufeldern 6 bis 14 gilt die festgesetzte maximale Traufhöhe als zulässige Gebäudehöhe. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der Abdeckung der Attika.
- 3.3 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Dachneigungen über 10 Grad ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 4,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenhöhe des zugehörigen Hauptgebäudes begrenzt.
- 3.4 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern oder mit flach geneigten Dächern (Dachneigung bis 10 Grad) ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 3,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenhöhe des zugehörigen Hauptgebäudes begrenzt.

#### **4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

4.1 Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,50 m über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraßenabschnittes, gemessen am zum Grundstück gelegenen äußeren Rand der Fahrbahn liegen.

Bei Grundstücken, die an mehr als einer Grundstücksseite an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der Straßenabschnitt anzunehmen, der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet ist.

#### **5. ÜBERSCHREITUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**

5.1 Die zulässige Grundfläche innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Baufeldes Nr. 1 darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 100 % überschritten werden.

#### **6. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

6.1 Die festgesetzte Baugrenze des in der Planzeichnung festgesetzten Baufeldes Nr. 1 darf in Richtung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Westen durch ebenerdige Terrassen, Balkone und Vorbauten um bis zu 1,50 m überschritten werden.

#### **7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

7.1 Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m Höhe ab Fahrhahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einer Kronen- ansatzhöhe von über 2,50 m.

#### **8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LAND- SCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

8.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Knicks sind dauer- haft zu sichern. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasser- absenkung, sind zu unterlassen. Pflegemaßnahmen an den Knicks sind im gesetz- lichen Rahmen zulässig.

8.2 Auf den Baugrundstücken ist entlang der zu erhaltenden Knicks ein Streifen von mind. 3,00 m zum Knickfuß von sämtlichen baulichen Anlagen freizuhalten.

- 8.3 Auf den Knicks ist das Bepflanzen mit Ziergehölzen und das Befestigen der Wallflanken nicht zulässig.
- 8.4 Auf jedem Baugrundstück ist mind. ein standortgerechter Laubbaum, Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mind. 16 cm bzw. ein Obstbaum, Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.5 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf den Baugrundstücken zu versickern.
- 8.6 Stellplätze, Zufahrten und öffentliche Parkplätze sind mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).
- 8.7 Für die Beleuchtung der Verkehrsflächen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißen Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.
- 8.8 Zur Kompensation werden dem B-Plan Nr. 26 folgende Flächen zugeordnet:
- 24.058 m<sup>2</sup> auf Flurstück 69/37 der Flur 2, Gemarkung Basdorf, Gemeinde Rieseby, Kreis Rendsburg-Eckernförde (AZ. 67.20-35-Rieseby-5 Flächenpool "An der Petribek")
  - 78 m Knick auf Flurstück 13/1, Flur 1, Gemarkung Grande, Gemeinde Grande, Kreis Stormarn
  - 214 m Knick auf Flurstück 26/1, Flur 1, Gemarkung Grande, Gemeinde Grande, Kreis Stormarn
  - 373 m Knick auf Flurstück 21/2, Flur 6, Gemarkung Grande, Gemeinde Grande, Kreis Stormarn
  - 90 m Knick auf Flurstück 69/37, Flur 2, Gemarkung Basdorf, Gemeinde Rieseby, Kreis Rendsburg-Eckernförde

## **9. ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

- 9.1 Auf den Grundstücken oder diesen zugeordnet sind je Wohnung mind. 2 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) oder Garagen herzustellen.
- 9.2 In den Baufeldern 1 und 5 ist für Wohnungen ≤ 60 m<sup>2</sup> je Wohnung mind. ein Stellplatz, ein überdachter Stellplatz oder eine Garage zu errichten; für Wohnungen > 60 m<sup>2</sup> sind je Wohnung mind. 1,25 Stellplätze, überdachte Stellplätze oder Garagen zu errichten. Es ist entsprechend aufzurunden. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken oder diesen zugeordnet nachzuweisen.

## **10. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 10.1 Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL1 erfolgt zugunsten der Versorgungsträger und der anliegenden Grundstücke Nrn. 38 und 39.

- 10.2 Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL2 erfolgt zugunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde Rieseby.
- 10.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte LR erfolgen zugunsten der Versorgungs- träger und der Gemeinde Rieseby.

## **11. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 LBO)**

- 11.1 Dächer
- 11.1.1 Es sind nur geneigte Dächer mit mind. 20 Grad Dachneigung zulässig.  
Flach geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 0 und 20 Grad, die als Gründächer hergestellt oder mit Solar- und / oder Photovoltaikanlagen ausgestattet sind, sowie Garagen, Carports, Winter- gärten, Terrassendächer, Nebenanlagen und die Hauptgebäude in Baufeld 1 sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
- 11.1.2 Für Dacheindeckungen sind nur nicht-glasierte Pfannen- oder Schindeldächer in einer dunklen Farbgebung oder in rot und rotbraun sowie Gründächer oder Solarpaneldächer zulässig.  
Flach geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 0 und 20 Grad sind auch mit anderen Ein- deckungen zulässig, sofern auf der entsprechenden Dachfläche Solar- und / oder Photovoltaik- anlagen angebracht werden.  
Für Terrassendächer und Wintergärten gelten v.g. Bestimmungen nicht.
- 11.1.3 Das Anbringen von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist zulässig.  
Aufgeständerte Anlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe um max. 0,5 m überschreiten.
- 11.2 Außenwandgestaltung
- 11.2.1 Als Außenwandmaterialien sind nur Mauerwerk, Putz, Holz, Faserzementplatten und Glas zulässig. Dachgauben können auch aus Zink gestaltet werden.  
Nebenanlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
- 11.2.2 Angebaute oder freistehende Garagen erhalten Außenwandflächen im Material und in der Farb- gebung der entsprechenden Hauptgebäude oder in Holz.

## **12. ARTENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE**

- 12.1 Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Brutvögeln (Gruppe Gehölzbrüter) und Fleder- mäusen dürfen die Bäume auf den Knicks nur im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. eines Jahres gerodet werden.

### **13. SONSTIGE HINWEISE**

#### 13.1 Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs. 1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den gestalterischen Festsetzungen Ziff. 11.1 bis 11.2 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO-SH mit einer Geldbuße geahndet werden.

#### 13.2 Umgang mit Schottergärten

Gem. § 8 Absatz 1 Satz 1 der LBO-SH sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die Anlage sog. Schottergärten ist somit regelmäßig unzulässig.