

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

1. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

1.1 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN

(§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.

Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.

Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.

1.2 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe der Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten beträgt 10,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden.

2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit §§ 22 - 23 BauNVO)

2.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind im MD -Gebiet Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße eines Baugrundstückes im WA-Gebiet für eine Doppelhaushälfte beträgt 275 m².

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In einem Wohngebäude (Einzel-/ Einfamilienhaus) im WA-Gebiet sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig. In einer Doppelhaushälfte ist nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig.

5. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.1 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie Garagen und Carports sind im WA-Gebiet im Abstand bis zu 5 m zu der dazugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" unzulässig.

5.2 Innerhalb der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, sind hochbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind ebenerdige bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen.

6. VOM BAUORDNUNGSRECHT ABWEICHENDE MAßE DER TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Tiefe der Abstandsflächen in den WA-Gebieten beträgt mindestens 3,0 m.

7. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für alle Baumanpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume (siehe Grünordnungsplan) zu verwenden.

8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)

8.1 Die als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch dienen als Ausgleich innerhalb des Plangebietes.

8.2 Die extensive Wiese ist als naturnahe Wiesenflächen anzulegen. (siehe Grünordnungsplan)
Eine Bewirtschaftung der angrenzenden Verbandsgewässer ist zulässig.

8.3 Die Fläche A1 ist mit Gehölzen zu bepflanzen. Je m² Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch zu pflanzen. (siehe Grünordnungsplan)

8.4 Die Fläche A2 ist mit Bäumen zu bepflanzen. (siehe Grünordnungsplan)

9. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

9.1 DACHGESTALTUNG

Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig.

Für die Hauptgebäude im WA-Gebiet sind ausschließlich Dachneigungen zwischen 25° und 48° und im MD - Gebiet Dachneigungen zwischen 38°-50° zulässig .

9.2 DACHMATERIALIEN

Es sind ausschließlich rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel- und Dachsteine zulässig.

Metalldächer sind nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie sind zulässig.

9.3 AUßENWÄNDE

Es sind Fassaden aus Putz, Verblendmauerwerk und Holz zulässig. Mit anderen Materialien sind Teilflächen bis zu 25 % der Außenwandflächen zulässig. Fensterflächen sind bei der Berechnung nicht einzubeziehen.

9.4 GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBÄUDE

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind die gleichen Materialien wie für die Wohngebäude und Holz zulässig. Flachdächer sind zulässig.

9.5 LEITUNGEN

Kabelleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9.6 EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

9.7 BEFESTIGUNG DER STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN

Für die Befestigungen der Stellplätze und Zufahrten sind nur wasser- und luftdurchlässige Ausführungen zulässig.

Hinweis: Bei Aufschüttungen über 1.000 m² bzw. 30m³ ist eine Baugenehmigung nach § 68 in Verbindung mit § 69 Abs. 1 Nr. 5 Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlich.