

Text Teil B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Betriebe des Beherbergungsgewerbes", "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe", "Anlagen für Verwaltungen", "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höhe / Höhenlagen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 9 Abs. 3 BauGB)

2.1. Firsthöhe, Traufhöhe

Die maximale Firsthöhe, maximale Traufhöhe und mind. Traufhöhe für das Hauptgebäude wird gemessen ab mittlerer Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes bzw. der Gehweghöhe. Die mind. Traufhöhe für das Hauptgebäude beträgt 2,00 m. Von der festgesetzten Traufhöhe ausgenommen sind Dachbereiche und Dachaufbauten wie die Krüppelwalmseite, Erker, Giebel, Dachgauben etc..

3. Gestaltung der Gebäude (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §86 LBO)

3.1. Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung, Dachaufbauten

Dachneigung

25° bis 50° für das Hauptgebäude.

Von der festgesetzten Dachneigung ausgenommen sind Dachbereiche und Dachaufbauten wie die Krüppelwalmseiten, Erker, Giebel, Dachgauben etc.

Dachform

Für das Hauptgebäude symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig.

Neigung der Krüppelwalmflächen mind. 8° steiler als Neigung der Hauptdachflächen.

Dacheindeckung

Dachpfannen in den Farben rot, rotbraun, braun, anthrazit oder schwarz sind zulässig.

Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften der Dachflächen bei der Anwendung alternativer Energien (z.B. Sonnenenergie)

sowie Satellitenempfang sind zulässig.

Sie sind mit der Farbe der Dacheindeckung abzustimmen.

Dachaufbauten

Gauben sind insgesamt bis zu einer Breite von 3/5 der Traufseite der entsprechenden Dachseite zulässig.

3.2. Fassade

Einfarbiges Verblendmauerwerk ist zulässig. Ab Erdgeschossdecke sind andere Fassadenverkleidungen zulässig.

Es sind auch Häuser in Holzbauweise und Holzfassaden zulässig.

4. Grundfläche

Die Wohnhäuser müssen min. eine Grundfläche von 90 m² haben. Es gelten die Außenwand-Außenmaße.

5. Wintergärten

Die Festsetzungen für die Fassade (3.2) und Dachgestaltung (3.1) finden keine Anwendung.

Die Größe wird auf max. 25 m² Grundfläche festgesetzt. Sie sind nur an das Hauptgebäude angebaut zulässig.

Beim Wintergarten dürfen die Ansichtsweiten der tragenden Konstruktion 20 cm nicht überschreiten.

6. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Festsetzungen für die Dachgestaltung (3.1) finden keine Anwendung.

Die Grundfläche der Garage in Verbindung mit der Nebenanlage darf insgesamt 60m² je Grundstück nicht überschreiten.

Das Fassadenmaterial ist dem Hauptgebäude anzupassen. Offene Garagen (Carports) einschl. Abstellraum können auch in Holzbauweise errichtet werden.

Garten- und Spielhäuser

Die Festsetzungen für die Fassade (3.2) und Dachgestaltung (3.1) finden keine Anwendung.

Max. Grundfläche 16 m² je Grundstück, max. Gebäudehöhe 2,50 m.

Garten- und Spielhäuser sind nur in Holzbauweise und im Grundstücksteil hinter der Bauflucht des Hauptgebäudes zulässig.

Gewächshäuser

Die Festsetzungen für die Fassade (3.2) und Dachgestaltung (3.1) finden keine Anwendung.

Max. 8 m² je Grundstück, max. Gebäudehöhe 2,50 m. Gewächshäuser sind in Holz-, Kunststoff- oder Aluminiumbauweise mit

Glas- und Kunststoffaufscheidung zulässig und dürfen nur hinter der Bauflucht des Gebäudes errichtet werden.

7. Einfriedungen

Einfriedungen an der Straßenfront sind bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

Lebende grüne Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

8. Grünordnerische Festsetzungen

a) für die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

b) Oberflächenbefestigungen auf den privaten Grundstücken sind nur als wasserdurchlässige Flächenbefestigungen (fugenreiches Material wie Betongrasstein, Pflaster) zulässig.

c) Gestaltung und Bepflanzung von Vorgärten

Nicht befestigte Vorgartenflächen sind dauerhaft zu begrünen oder als Pflanzflächen anzulegen.

Die Anlage von Steingärten auf Vorgartenflächen ist nur in untergeordnetem Umfang auf einer Fläche bis

maximal 15 m² je Baugrundstück zulässig.

9. Schalltechnische Festsetzungen (§9 Abs. Nr. 24 BauGB)

Schlafräume und Kinderzimmer bei den Wohnhäusern auf dem Baufeld 1 müssen zur Lüftung mindestens ein Fenster an der nicht der Landesstraße 310 zugewandten Gebäudeseite besitzen oder mit schalldämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder die Räume müssen mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden.

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ergibt sich das erforderliche, gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von R_{w,ges} gemäß Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01: R_{w,ges} = La - 30 dB.

Für Außenbauteile an den der Landesstraße 310 abgewandten Gebäudeseiten ohne Sichtverbindung zur Landesstraße darf der maßgebliche Außenlärmpegel La um 5 dB gemindert werden. Bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen darf der maßgebliche Außenlärmpegel La um 10 dB gemindert werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der Dörries Schalltechnische Beratung GmbH (Projekt: 2022-03)

Hinweis

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über die Gestaltung der Gebäude, Dachgestaltung und Fassadengestaltung gemäß Ziff. 3 der gestalterischen Festsetzungen.

Gemäß § 84 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

Schallschutz

Im Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 01/2018) erforderlich.

Alle Teile der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind beim Beuth Verlag / Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden.

Auch können die relevanten Teile dieser Norm im Planungsamt eingesehen werden.