

# 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. 3 - 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. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 2.1. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe der Gebäude beträgt max. 0,30 m ab mittlerer Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes bzw. der Gehweghöhe.

### 2.2. Firsthöhe, Traufhöhe

Die maximale Firsthöhe und Traufhöhe der Gebäude wird gemessen ab Sockelhöhe des Gebäudes  
Von der Traufhöhe ausgenommen ist die Krüppelwalmseite.

## 3. Gestaltung der Gebäude (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §84 LBO)

### 3.1. Dach

Zulässig sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von mind. 32°.

Einfarbige matte nichtglänzende Eindeckung mit Dachpfannen in den Farben Rot, Braun, Grau oder Schwarz.

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

Dachaufbauten sind bis zu einer Breite von einem Drittel der Traulänge der entsprechenden Dachseite zulässig, gemessen an der Vorderkante in der größten Breite. Bei der Ermittlung der Traulänge wird ein eventuell vorhandener Giebel in Abzug gebracht.

### 3.2. Fassade

Einfarbiges Verblendmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun, braun, hellgrau, gelb, weiß und anthrazit.

Ab Erdgeschossdecke sind andere Fassadenverkleidungen in den Farben rot bis rotbraun, braun, hellgrau, gelb, weiß und anthrazit zulässig.

Werden Garagen und Nebenanlagen angebaut, müssen sie durch Vor- oder Rücksprünge vom Hauptbaukörper abgesetzt werden.

## 4. Wintergärten

Wintergärten oder Veranden sind nur an das Hauptgebäude angebaut zulässig.

Ihre max. Grundfläche wird auf 30 m<sup>2</sup> je Grundstück festgesetzt.

Die Festsetzungen für die Fassade und Dachgestaltung finden keine Anwendung.

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

Die Grundfläche der Garagen und Nebenanlagen, mit Ausnahme des freistehenden Garten- und Gerätehauses, darf 60 m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreiten. Garagen und Nebenanlagen müssen der Fassade des Hauptgebäudes entsprechen. Freistehend sind sie auch in Holzbauweise als offene Garagen (Carports) mit integriertem, geschlossenem Abstellraum zulässig. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung finden keine Anwendung.

Garagen und Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Sie müssen hinter der Straßenfassade des Hauptgebäudes zurücktreten. Bei Eckgrundstücken bezieht sich die Festsetzung nur auf eine Seite der Straßenfassade.

## 6. Gewächshäuser

Für Gewächshäuser ist eine max. Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> je Grundstück zulässig, die max. Gebäudehöhe beträgt 2,50 m ab mittlerer Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes bzw. der Gehweghöhe. Sie sind in Holz-, Kunststoff- oder Aluminiumbauweise mit Glasausfachung zulässig. Sie müssen hinter die straßenseitige Fassade des Hauptgebäudes zurücktreten. Die Festsetzungen zu Fassade, Dachgestaltung und Sockelhöhe finden keine Anwendung.

## 7. Garten- und Spielhäuser

Die max. Grundfläche beträgt 20 m<sup>2</sup>, die max. Gebäudehöhe 2,50 m ab mittlerer Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes bzw. der Gehweghöhe. Sie müssen hinter die straßenseitige Fassade des Hauptgebäudes zurücktreten. Die Festsetzungen für die Fassade, Dachgestaltung und Sockelhöhe finden keine Anwendung.

## 8. Grünordnerische Festsetzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bepflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und zu erhaltend festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern.

Bauliche Anlagen sind erst im Abstand von 3,00 m zum Wallfuß von den festgesetzten Knicks zulässig.

Oberflächenbefestigungen auf den privaten Grundstücken sind nur als wasserdurchlässige Flächenbefestigungen zulässig.

## 9. Einfriedungen

Einfriedungen an der Straßenfront sind nur als Holzzaun, Wälle oder als grüne Hecken, nicht höher als 1,20 m zulässig.

## 8. 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 des Text Teil B von Ziffer 1 bis 3.