

# TEIL B : TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)  
IN DEM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA) SIND GEMÄSS § 1 ABS. 6 NR. 1 BauNVO DIE NACH § 4 ABS. 3 NR. 1 BIS NR. 5 BauNVO AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN (BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES, SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE, ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN, GARTENBAUBETRIEBE, TANKSTELLEN) UNZULÄSSIG.
2. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEINHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BauGB)  
NACH § 9 ABS. 1 NR. 6 BauGB IST MAXIMAL EINE (1) WOHNHEINHEIT PRO EINZELHAUS SOWIE EINE (1) WOHNHEINHEIT PRO DOPPELHAUSHÄLFTE ZULÄSSIG.
3. GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 9 ABS. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)
  - 3.1 FASSADEN:  
FASSADENFLÄCHEN SIND NUR IN ROTEM UND BRAUNEN SICHTMAUERWERK ZULÄSSIG. AN UNTERGEORDNETEN BAUTEILEN UND TEILFLÄCHEN (GAUBEN, GIEBELDREIECKE UND FENSTERBRÜSTUNGEN) SIND AUCH ANDERE MATERIALIEN ZULÄSSIG.
  - 3.2 DACHFLÄCHEN:  
ALS DACHEINDECKUNG SIND NUR ROTE, BRAUNE UND ANTHRAXITHFARBENE, NICHT GLÄNZENDE PFANNEN ZULÄSSIG; EBENFALLS ZULÄSSIG SIND MIT LEBENDEN PFLANZEN BEGRÜNTE DÄCHER.
4. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 ABS. 2 BauGB)
  - 4.1 HÖHE DES ERDGESCHOSSFUSSBODENS:  
DIE OBERKANTE ERDGESCHOSSROHFUSSBODEN DARF MAXIMAL 0,25 m ÜBER DER MITTLEREN GELÄNDEHÖHE LIEGEN (MASSGEBEND IST DAS NATÜRLICH GEWACHSENE GELÄNDE IN GEBÄUDEMITTE).
  - 4.2 GEBÄUDEHÖHE:  
DIE GEBÄUDEHÖHE DARF NICHT MEHR ALS 9,00 m BETRAGEN. SIE WIRD GEMESSEN VON DER GEMITTELTEN GELÄNDEHÖHE (MASSGEBEND IST DAS NATÜRLICH GEWACHSENEN GELÄNDE IN GEBÄUDEMITTE) BIS ZUM HÖCHSTEN PUNKT DES DACHES EINSCHLISSLICH DER GAUBEN UND SONSTIGER DACHAUFBAUTEN. DABEI DÜRFEN GAUBEN UND DACHAUFBAUTEN DIE HÖHE DES HAUPTFIRSTES NICHT ÜBERSCHREITEN. VON V.G. FESTSETZUNGEN SIND SCHORNSTEINE UND ANTENNENANLAGEN AUSGENOMMEN.
5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)  
DIE STELLPLATZFLÄCHE ODER DIE GARAGENFLÄCHE SIND JE WOHNHEINHEIT IN EINER GRÖSSE VON MINDESTENS 30 m<sup>2</sup> HERZUSTELLEN.
6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN  
DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND VON JEDLICHEN BAULICHEN ANLAGEN, AUCH NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BauNVO, SOWIE GENEHMIGUNGSFREIEN ANLAGEN NACH LBO SCHLESWIG-HOLSTEIN, FREIZUHALTEN
7. WALDSCHUTZSTREIFEN (§ 32 LANDESWALDGESETZ)  
DER WALDSCHUTZSTREIFEN IST IN EINER TIEFE VON 30 m, GEMESSEN VOM WALDRAND, VON JEDLICHER BAULICHER NUTZUNG FREIZUHALTEN. NEBENANLAGEN SIND UNZULÄSSIG.
8. GRÜNORDNUNG (§ 8 a BNatSchG i.V.m. § 1 a BauGB)
  - 8.1.1 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 a BauGB)  
DIE ALS FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEKENNZEICHNETEN BEREICHE INNERHALB DER FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (A<sub>11</sub>) SIND FLÄCHENDECKEND MIT 1 PFLANZE / m<sup>2</sup> MIT STANDORTGERECHTEN HEIMISCHEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN ZU BEGRÜNEN (PFLANZLISTE 1 IM ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG).
  - 8.1.2 INNERHALB DER GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN ENTLANG DES REGENRÜCKHALTEBECKENS SIND FLÄCHENDECKEND (1 PFLANZE / m<sup>2</sup>) STANDORTGERECHTE HEIMISCHE STRÄUCHER UND BÄUME (S. PFLANZLISTE 2 IM ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG) ZU PFLANZEN.
  - 8.1.3 ALS ABGRENZUNG ZWISCHEN DEN GRUNDSTÜCKEN SIND ENTLANG DER GEKENNZEICHNETEN BEREICHE FREIWACHSENDE, BUNTE HECKEN AUS HEIMISCHEN STRÄUCHERN AUF EINEM 3,00 m BREITEN STREIFEN ZWEIREIHIG (3 STÜCK / LAUFENDEM m) ZU PFLANZEN.
  - 8.1.4 FÜR DIE IN DER PLANZEICHNUNG FESTGESETZTEN EINZELBÄUME KANN BIS ZU 3,00 m VON DEM GEKENNZEICHNETEN STANDORT ABGEWICHEN WERDEN. ES SIND AUSSCHLIESSLICH HEIMISCHE LAUBBÄUME ZU PFLANZEN (S. PFLANZLISTE 3).

- 8.1.5 DIE PFLANZFLÄCHEN IM STRASSENRAUM (VERKEHRSGRÜN) SIND AUSSERDEM MIT ZIERGEHÖLZEN UND BODENDECKERN ZU BEPFLANZEN.
- 8.1.6 JE BAUGRUNDSTÜCK IST MINDESTENS EIN HEIMISCHER OBSTBAUM BZW. HEIMISCHER LAUBBAUM ZU PFLANZEN.
- 8.2 KNICKSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BauGB)
- 8.2.1 DIE KNICKS AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND DURCH EINEN KNICKSCHUTZSTREIFEN IN EINER BREITE VON 2,00 m VON JEDLICHER BAULICHER NUTZUNG SOWIE NEBENANLAGEN FREIZUHALTEN UND DURCH EINEN ZAUN ZU SICHERN.
- 8.2.2 DER GEKENNZEICHNETE KNICKDURCHBRUCH SOWIE DIE KNICKENDEN SIND DURCH KNICKKÖPFE AUS FELDSTEINEN ZU SICHERN.
- 8.2.3 DIE KNICKS AM ÖSTLICHEN UND SÜDLICHEN GEBIETSRAND SIND DURCH 5,00 m BREITE KNICKSCHUTZSTREIFEN VON JEDLICHER BAULICHER UND GÄRTNERISCHER NUTZUNG FREIZUHALTEN. INNERHALB DIESER FLÄCHEN (A<sub>2</sub>) SIND ENTWÄSSERUNGSMULDEN FÜR DAS ANFALLENDE OBERFLÄCHENWASSER DER ANGRENZENDEN GRUNDSTÜCKE ANZULEGEN UND NATURNAH AUSZUBILDEN.
- 8.3 OBERFLÄCHENWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BauGB)  
DAS ANFALLENDE OBERFLÄCHENWASSER DER GRUNDSTÜCKE IM PLANGELTUNGSBEREICH IST ZU VERSICKERN BZW. FÜR DIE GARTENBEWÄSSERUNG ODER ALS BRAUCHWASSER ZU NUTZEN.
- 8.4 REGENKLÄR- UND REGENRÜCKHALTEBECKEN (§ 9 ABS. 1 NR. 14 i.V.m Nr. 25 a BauGB)  
DIE UFER DES REGENKLÄR- UND -RÜCKHALTEBECKENS SIND NATURNAH ZU PROFILIEREN UND DURCH GEHÖLZPFLANZUNGEN (S. PFLANZLISTE 4) INITIAL ZU BEGRÜNEN. DIE RANDBEREICHE (NATURNÄHER PARK) SIND ALS EXTENSIVE WIESE ANZULEGEN ZU UNTERHALTEN.
- 8.5 BEFESTIGUNG VON VERKEHRSLÄCHEN, STELLPLATZFLÄCHEN UND FUSSWEGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BauGB)  
DIE PLANSTRASSE, DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN UND DIE FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN UND DEREN ZUFahrTEN SIND AUS WASSER- UND LUFTDURCHLÄSSIGEM MATERIAL BZW. OFFENPORIGEM PFLASTER HERZUSTELLEN.  
FUSSWEGEVERBINDUNGEN UND SIND ALS SCHOTTERRASEN ODER MIT WASSERGEBUNDENER WEGEDECKE AUSZUFÜHREN.
- 8.6 EINFRIEDUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 a BauGB i.V.m. § 92 LBO)  
DIE GRUNDSTÜCKE SIND STRASSESEITIG UND ENTLANG DER MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETEN FLÄCHEN MIT HECKEN ODER FREIWACHSENDEN GEHÖLZEN HEIMISCHER ARTEN EINZUFRIEDEN. ZULÄSSIG SIND AUCH BEPFLANZTE TROCKENMAUERN ODER ERDWÄLLE BIS ZU EINER HÖHE VON MAXIMAL 0,80 m ÜBER ANGRENZENDEM STRASSEN-NIVEAU.
- 8.7 MÜLLGEFÄSS-SAMMELPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 22 BAUGB I.V.M. § 92 LBO)  
DIE MÜLLGEFÄSS-SAMMELPLÄTZE SIND DURCH RANKGERÜSTE ODER SICHTSCHUTZPFLANZUNGEN IN HÖHE DER MÜLLKONTAINER ZU BEGRÜNEN.