

Gemeinde
Großenwiehe

über die 1. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes Nr. 21

"Am Redder"

Text (Teil B)

1. Art der Nutzung der Allgemeinen Wohngebiete, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

2. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten und mit **WA 2, WA 3 und WA 4** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 9,00 m, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes.

4. Höhenlage baulicher Anlagen, § 9 Abs. 3 BauGB

Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,30 m bis 0,70 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes zulässig.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

- 5.1 In den in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von Zufahrten, Einfriedigungen, Mülltonnenplätzen und Mülltonnenschränken im Sinne des § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen zulässig.
- 5.2 Es wird gemäß § 50 Abs. 3 LBO des Landes Schleswig-Holstein ein Stellplatzfaktor von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Die Stellplätze sind mit einem Mindestmaß von 2,50 m * 5,00 m zu errichten. Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- 6.1 Es ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen.
- 6.2 An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen "Anpflanzgebot, Einzelbäume" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind 3xv hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm (HST 2*4 MB 14-16) zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Abweichungen von den Standorten sind ausnahmsweise zulässig.
- 6.3 In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen "Anpflanzgebot, sonstige Bepflanzung, Immissionsschutzstreifen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) ist ein Gehölzstreifen von einer Breite von 2,50 m anzulegen. Die Immissionsschutzstreifen sind mit Gehölzen aus folgender Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten:

- Hainbuche	Carpinus betulus	LHEI 1xv 60/100
- Feld-Ahorn	Acer campestre	LHEI 1xv 80/100
- Eberesche	Sorbus aucuparia	STR 2xv 60/100
- Stiel-Eiche	Quercus robur	HEI 2xv 100/125
- Weißdorn	Crataegus monogyna	STR 2xv 60/100
- Wildapfel	Malus domestica	STR 2xv 60/100
- Brombeere	Rubus fruticosus	STR 1xv 60/100
- Hundsrose	Rosa canina	STR 2xv 60/80
- Geißblatt	Lonicera periclymenum	STR 2xv 60/100

Eine Gestaltung zur Schnitthecke ist nicht zulässig.

6.4 Knick

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen "Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - Knick -" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind Knicks mit folgenden Mindestmaßen anzulegen:

- Fußbreite: 3,00 m - 3,50 m
- Wallhöhe: 1,20 m - 1,50 m
- Walkkrone (Breite): 1,20 m.

Die Knicks sind mit Gehölzen aus folgender Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten:

- Hainbuche	Carpinus betulus	LHEI 1xv 60/100
- Feld-Ahorn	Acer campestre	LHEI 1xv 80/100
- Eberesche	Sorbus aucuparia	STR 2xv 60/100
- Stiel-Eiche	Quercus robur	HEI 2xv 100/125
- Weißdorn	Crataegus monogyna	STR 2xv 60/100
- Wildapfel	Malus domestica	STR 2xv 60/100
- Brombeere	Rubus fruticosus	STR 1xv 60/100
- Hundsrose	Rosa canina	STR 2xv 60/80
- Geißblatt	Lonicera periclymenum	STR 2xv 60/100

Im Abstand von 30,00 m sind Überhälter zu entwickeln und zu erhalten.

7. Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 7.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten und mit **M 1** gekennzeichneten „Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind die Grünflächen extensiv zu bewirtschaften und als Streuobstwiese zu entwickeln.
- 7.1.1 Auf den als Maßnahmenfläche ausgewiesenen Bereichen erfolgt die Pflanzung von 3 x verpflanzten, hochstämmigen Obstgehölzen mit einem Stammumfang von mindestens 8 - 10 cm. Gepflanzt wird je 250 m² Fläche ein Obstgehölz folgender Art (in Sorten):
- | | |
|---------|------------------|
| Apfel | Malus domestica |
| Birne | Pyrus communis |
| Pflaume | Prunus domestica |

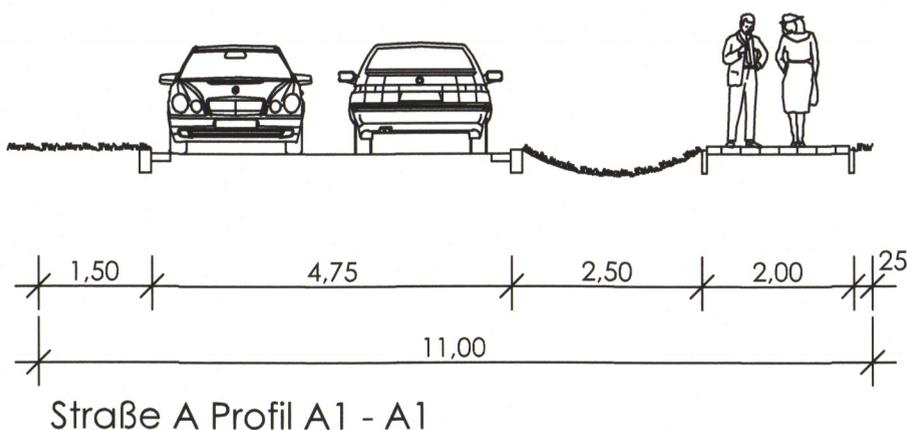
Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen

- 7.1.2 Die Obstwiese ist jährlich mindestens einmal, höchstens jedoch zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd erfolgt frühestens ab dem 01.07. des Jahres. Der Einsatz von Düngemittel oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- 7.2 Die der in der Planzeichnung festgesetzte und mit **M 2** gekennzeichnete Fläche „Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dienen der Anlage eines gemeindlichen Ökokontos.

8. Sichtdreieck, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen (Sichtdreieck) sind bauliche Anlagen gem. § 12 und 14 BauNVO unzulässig. Die Anpflanzung dieser Flächen darf eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Straßenquerschnitt M. 1 : 100



Örtliche Bauvorschriften nach § 84 LBO, § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dachform und Dachneigung

- 1.1 Es sind alle geneigten Dachformen mit einer Neigung von 25° bis 50° zulässig.
- 1.2 Für das mit **WA 4** bezeichnete Baufeld sind alle geneigten Dachformen mit einer Neigung von 11° bis 50° zulässig.
Eine Dachneigung von weniger als 25° ist nur in Verbindung mit einer zweigeschossigen Bauweise zulässig.
- 1.3 Nebendachflächen sind bis zu 20% der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- 1.4 Die Ziffern 1.1 und 1.2 gelten nicht für Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

2. Dacheindeckungen

- 2.1 Es sind ausschließlich unglasierte und nicht glänzende Dacheindeckungen mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in der Farbgebung rot, rotbraun und anthrazit zulässig. Zusätzlich sind Glas- und Gründächer zulässig.
- 2.2 Nebendächer sind für bis zu 20% der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes mit von Ziffer 2.1 abweichenden Materialien und Farbgebungen zulässig.

3. Sichtflächen der Gebäude

- 3.1 Es sind nur folgende Materialien in der Farbgebung rot, rotbraun, hellgrau und weiß zulässig: Sichtmauerwerk (Mauerziegel und Mauersteine), Putz und Holz sowie Glas.
Zusätzlich ist Holz in seiner natürlichen Farbgebung zulässig.
- 3.2 Abweichend zu Ziffer 3.1 sind für bis zu 20% der Gesamtaußenwandfläche des Gebäudes auch andere Materialien und Farbgebung zulässig.
- 3.3 Die Ziffer 3.1 gilt nicht für freistehende Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).

4. Solare Strahlungsenergie

Abweichend von den Ziffern 2. (Dacheindeckungen) und 3. (Sichtflächen der Gebäude) sind Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie mit den Sichtflächen der Gebäude und Dachflächen / Dacheindeckungen zulässig, sofern sie in die Sichtflächen der Gebäude bzw. Dacheindeckungen integriert oder auf die Sichtflächen der Gebäude bzw. Dacheindeckungen aufgesetzt sind. Die Oberfläche der Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist nur in paralleler Anordnung zur Dachfläche / Dacheindeckung bzw. zur Sichtfläche des Gebäudes zulässig.

5. Antennenanlagen

Antennenanlagen sind nur bis zur tatsächlichen Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes zulässig.

6. Grundstückseinfriedigungen

Als Grundstückseinfriedigungen an der Straßenbegrenzungslinie sind nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie Natursteinmauern (Friesenwall) bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Die Gesamthöhe von Friesenwall einschließlich Bepflanzung ist nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Hecken sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß folgender Pflanzliste anzulegen:

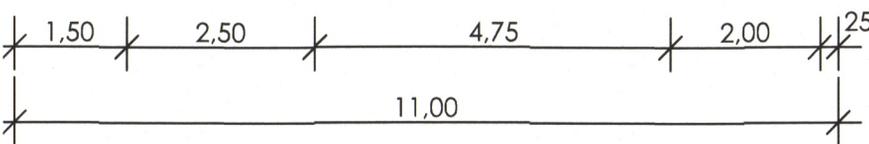
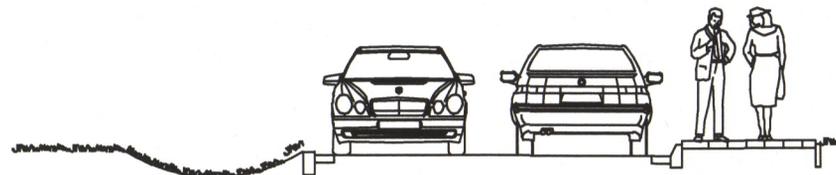
<u>Pflanzliste:</u>	
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Rot-Buche	(Fagus sylvatica)
Gewöhnlicher Liguster	(Ligustrum vulgare)
Beet- und Strauchrosen	(Rosa spe.)

7. Bepflanzung auf den Grundstücken

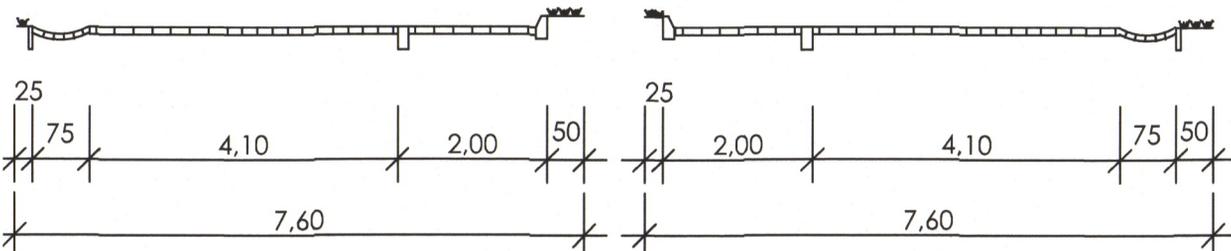
- 7.1 Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
- 7.2 Das Anlegen von Stein- und Schottergärten ist auf dem gesamten Baugrundstück unzulässig.
- 7.3 Auf der jeweiligen Grundstücksfläche ist eine Bepflanzung gemäß Ziffer 6.1 des Textes (Teil B) vorzunehmen.

8. Gestaltung der Grundstückszufahrten

- 8.1 Die zulässige Zufahrtsbreite entlang der Straßenbegrenzungslinien zu den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt pro Grundstück maximal 5,00 m.
- 8.2 Der Übergang von den privaten Grundstücksflächen zum befestigten Fahrbahnrand ist in gepflasterter Bauweise herzustellen.

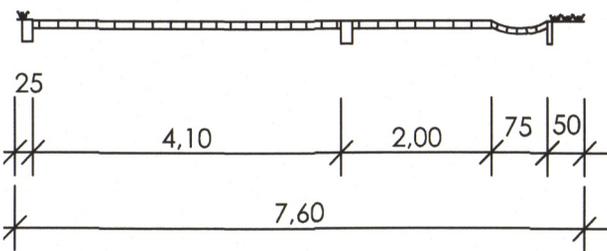


Straße A Profil A2 - A2

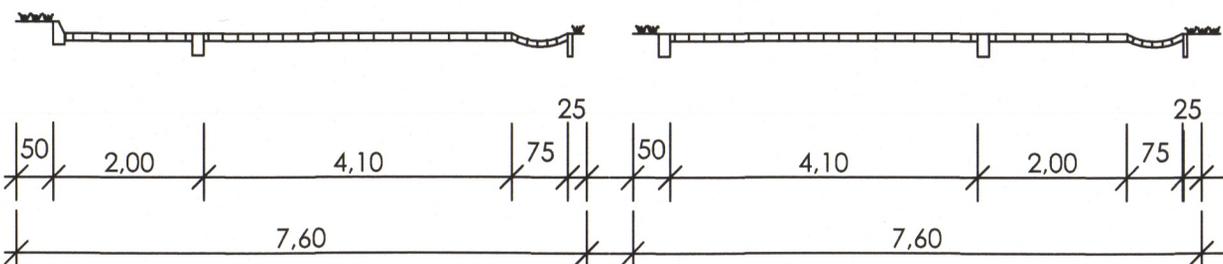


Straße B Profil B1- B1

Straße B Profil B2 - B2

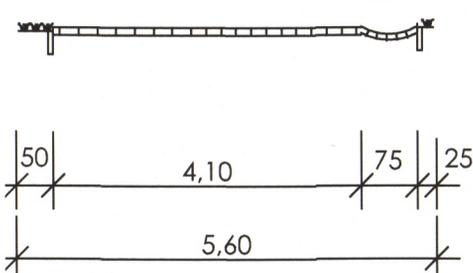


Straße B Profil B3 - B3

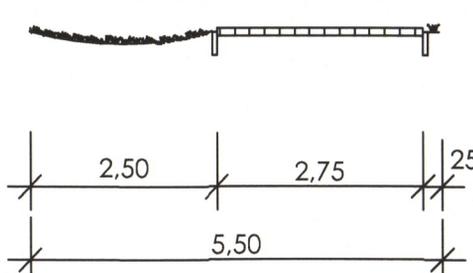


Straße C Profil C1- C1

Straße C Profil C2 - C2



Straße D und E

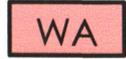


Straße F

Zeichenerklärung

Planzeichen

Festsetzungen



Allgemeine Wohngebiete

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB /
§ 4 BauNVO



Bezeichnung der Allgemeinen Wohngebiete, z.B. Baufeld WA 1

0,27

Grundflächenzahl, z.B. 0,27

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB /
§ 16+19 BauNVO

I-II

Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB /
§ 16+20 BauNVO



Zahl der Vollgeschosse, zwingend

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB /
§ 16+20 BauNVO



Offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB /
§ 22 BauNVO



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB /
§ 22 BauNVO



Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB /
§ 22 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§ 16 Abs. 5 BauNVO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB /
§ 23 BauNVO



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Parkfläche



Flächen für Versorgungsanlagen



Zweckbestimmung: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser



Grünflächen



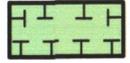
Zweckbestimmung: Grünfläche, öffentlich



Zweckbestimmung: Spielplatz, öffentlich

Gemeinde Großenwiehe
Gemarkung Schobüll
Flur 2

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Bezeichnung der Maßnahmenflächen, z. B. M 1

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Anpflanzgebot, Einzelbäume

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - Knick -

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB



Anpflanzgebot, sonstige Bepflanzung, Immissionsschutzstreifen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB



von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Nachrichtliche Übernahme, § 9 Abs. 6 BauGB



Bestehender Knick, § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz / § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz



Grenze Biotopverbundsystem - Nebenverbundachse, § 12 LNatSchG



Gewässerschutzstreifen (50 m von der Uferlinie der Rollau)
§ 61 Bundesnaturschutzgesetz / § 35 Landesnaturschutzgesetz

Darstellung ohne Normcharakter



bestehende Flurstücksgrenze

137

Flurstücksbezeichnung



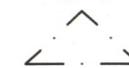
Gemarkungsgrenze



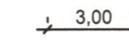
künftig fortfallender Knick



künftig fortfallender Gehölzstreifen



Sichtdreieck



Bemaßung

20,70

bestehende Geländehöhe über NN



künftiger Wanderweg