

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Zahl der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt bei Einzelhäusern mit ein oder zwei Wohneinheiten 500 qm. Bei Doppelhäusern muss auf jede Haushälfte ein Grundstücksanteil von mindestens 300 qm entfallen.

3. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume und nicht auf Flächen für Anpflanzungen. Von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen muss ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden; dies gilt jedoch nicht für Einfriedungen.

4. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume und nicht auf Flächen für Anpflanzungen. Von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen muss ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden.

4.2 Je Wohneinheit sind auf den Baugrundstücken mindestens 2 Stellplätze für Pkw (offen oder in Garagen/ Carports) zu errichten.

5. Zufahrten zur Grenzstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Grenzstraße dürfen Grundstückszufahrten (Ein- und Ausfahrten) nur dann angelegt werden, wenn eine Zufahrt zu einem Baugrundstück nicht direkt von der Planstraße möglich ist. Die danach zulässigen Grundstückszufahrten dürfen max. 4,00 m breit ausgeführt werden.

6. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.1 Das im Teilbaugebiet QU. 1 anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

6.2 Im Teilbaugebiet QU.3 ist auf den in der Planzeichnung mit 1 – 4 bezeichneten Grundstücken das dort anfallende Niederschlagswasser zu versickern.

B. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1. Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronenbereich + 1,50m) sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig. Die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS – LP 4, sind zu beachten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 20 - 25 cm zu pflanzen.

2. Anpflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

- 2.1 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen ist als Einfriedung zur Verkehrsfläche Grenzstraße eine Laubgehölzhecke (Mindesthöhe 0,70 m) auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu pflanzen; die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Grundstücksseitig dahinter können Draht- oder Metallgitterzäune errichtet werden. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.

Artenvorschläge:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)

Grundstückszufahrten (Ein- und Ausfahrten) und Grundstückszugänge zu Grundstücken, die nur über die Grenzstraße angebunden sind, dürfen durch die Hecke hindurch max. 4,0 m breit ausgeführt werden. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig.

- 2.2 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang bei Pflanzung muss mindestens 18 - 20 cm betragen. Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 qm vorzuhalten und bei Bedarf gegen Befahren mit Fahrzeugen zu sichern. Von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten darf um maximal 5 m abgewichen werden; die Gesamtzahl der festgesetzten Bäume darf nicht unterschritten werden.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Artenvorschläge (kleinkronige Bäume):

Feldahorn (säulenförmig) (*Acer campestre* ‚Elsrijk‘)
Zier-Apfel (*Malus* ‚Rudolph‘)

C. Festsetzungen nach § 92 Abs. 1 LBO

1. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (= Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses) darf max. 0,70 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, mit Kraftfahrzeugen befahrbare öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück in Gebäude- und Straßenmitte) betragen.

2. Firsthöhe

Die Firsthöhe darf max. 9,5 m betragen; als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück und dem höchsten Punkt des Firstes, gemessen in Gebäude- und Straßenmitte.

3. Einfriedung

Entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind als Einfriedungen nur mind. 0,70 m hohe lebende Hecken, die dauerhaft zu erhalten sind, zulässig. Grundstücksseitig sind dahinter Zäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.

Artenvorschläge:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

4. Dächer

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind bei den Hauptgebäuden nur Dächer mit 15 - 45 Grad Dachneigung zulässig. Bei begrünten Dächern von Hauptgebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.

4.3 Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie bei Gebäudeteilen bis zu einer Grundfläche von max. 20 % der Gebäudegrundfläche sind im gesamten Plangebiet andere Dachneigungen (auch Flachdächer) zulässig.

4.4 Geneigte Dächer sind mit roten oder rotbraunen Materialien zu decken. Ebenfalls zulässig sind begrünte, graue / anthrazit farbene Dächer, Glasdächer und Sonnenkollektoren.

5. Fassaden- und Dachgestaltung

- 5.1 Im Plangebiet ist die Außenhaut der Hauptgebäude und Garagen in rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk, in gestrichenem bzw. geschlämmten Sichtmauerwerk oder in Putz auszuführen. Zulässig ist auch eine Kombination aus den verschiedenen Materialien.

Fassadenteile wie z.B. Giebeldreiecke, Fensterstürze oder -brüstungen können mit anderen Materialien wie z.B. Holz oder schieferähnlichen Materialien verkleidet werden. Der Anteil solcher Verkleidungen an der gesamten Fassadenfläche darf max. 30 % betragen.

Carports sind auch als Holzkonstruktion zulässig.

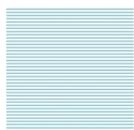
D. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Waldschutzstreifen (§ 24 Abs. 1 LWaldG)

Gemäß § 24 Abs. 1 des Landeswaldgesetzes ist ein Waldschutzstreifen zwischen Wald und Bebauung einzuhalten. In dem Waldschutzstreifen ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald durchzuführen. Dies gilt nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 69 der Landesbauordnung sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden.

Die Forstbehörde ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen (z. B. Nebenanlagen, Garagen und Carports) innerhalb des Waldabstandes zu beteiligen.

Aufgestellt: Barmstedt, 13.05.2008/ geändert 14.05.08/ 19.05.08/ 20.05.08/ 10.06.2008/
31.07.2008/ 21.08.2008/ 26.08.2008



**MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG**

Mittelweg 1
25355 Barmstedt
Tel.: (04123) 683 19 80
Fax: (04123) 921 88 44
Email: buero@m-s-stadtplanung.de
Internet: www.m-s-stadtplanung.de