

## TEXT - TEIL B

### 1. Art der baulichen Nutzung

In dem reinen Wohngebiet (WR) ist die Nutzung nach § 3, Abs. 4 BauNVO zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

#### 2.2 Gemäß § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

#### 2.3 Die zulässige Traufhöhe über Oberkante Fertigfußboden (Sockelhöhe) ist maximal 3,75 m (§ 16 (2) 4 BauNVO).

#### 2.4 Die zulässige Firsthöhe über Oberkante Fertigfußboden (Sockelhöhe) ist maximal 8,00 m (§ 16 (2) 4 BauNVO).

Das Maß der zulässigen Sockelhöhe über dem vorhandenen Gelände ist maximal 0,25 m. (Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Gelände der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche bis Oberkante Fertigfußboden.)

### 3. Stellplätze und Garagen

Innerhalb eines Mindestabstandes von 3,00 m bis zur Straßenbegrenzungslinie sind Garagen, Carports und Nebenanlagen unzulässig.

#### 3.1 Bei der Schaffung von Wohnwegen sind im Vorgartenbereich von vorderen Grundstücken Stellplätze für hintere Baukörper zu schaffen (§ 12 (7) BauNVO).

Die Vorgärten sind mindestens zu 50 % ihrer Fläche gärtnerisch zu gestalten.

#### 3.2 *Ausnahmsweise sind auch alleinige Zufahrten* von mind. 3m zulässig, wenn über eine Baulast die gemäß B-Plan festgesetzte gemeinsame Zufahrt zugunsten des Nachbarn eingeräumt wird.

Die alleinige Zufahrt muß nach Fertigstellung der gemeinsamen Zufahrt wieder auf das festgesetzte Maß zurückgebaut werden.

#### 3.3 Bei der Schaffung von Stellplätzen sind max. 3 Stellplätze pro Grundstück zulässig (§ 12 (6) BauNVO9:

Der Stellplatzerlass ist zu beachten.

### 4. Festsetzungen zur Grünordnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB und §§ 9 und 92 Abs. 4 LBO Schleswig-Holstein 2004

#### 4.1 Anpflanzungen sind nach Maßgabe folgender Bestimmungen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten:

##### 4.1.1 Für Anpflanzungen aufgrund entsprechender im Bebauungsplan festgesetzter Standorte sind standortgerechte einheimische Laubbäume der unter Pkt. 5. a) sowie Sträucher der unter Pkt. 5. b) aufgeführten Arten zu verwenden. Die Anpflanzungen sind ihrer Art entsprechend zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für Anpflanzungen müssen Bäume und Sträucher die folgenden Mindestgrößen aufweisen:

- a) *Kleinkronige Bäume*  
Pflanzgröße als Minimalgröße in der landesüblichen Baumschul-Kategorie mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm in einer Höhe von einem Meter über dem Boden gemessen.
  - b) *Höherwachsende Sträucher*: Pflanzgröße als Minimalgröße von mind. 1,50 m Höhe, mind. 4 Triebe, die zuvor zweimal verpflanzt wurden.
- 4.1.2 Hausbäume: Auf den Grundstücken ist an den in der Planzeichnung Teil A dargestellten Standorten ein kleinkroniger Baum neu anzupflanzen, mit einem Stammumfang 18 - 20 cm in einer Höhe von einem Meter über dem Boden gemessen.
- 4.1.3 Die Garagenwände, Carports, Nebenanlagen, Sichtschutzwände und Pergolen ab 2 m Länge sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu bepflanzen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Stellplätze sind zusätzlich mit Strauchreihen einzugrünen.
- 4.1.4 Die Standorte von Müllbehältern einschließlich rollbarer Gefäße zur Wertstoffeffassung sind mit begrünten Pergolen bzw. Einhausungen zu versehen. Größere Wertstoffcontainer sind mit dreiseitig abschirmendem begrüntem Sichtschutz auszustatten.
- 4.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen:
- 4.2.1 Geländeaufhöhungen und -abgrabungen außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Entwässerungsgräben sind im Kronenbereich von Bäumen unzulässig.
- 4.3 Zur Sicherung des Wasserhaushaltes werden folgende Maßnahmen vorgeschrieben:
- 4.3.1 Überschreitungen der GRZ um 50 % von zulässigen 0,32 auf 0,5 sind nur zulässig, wenn mindestens 20 % der Grundstücksfläche unversiegelt bleibt (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 4.3.2 Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

## 5. Beispielliste Gehölzarten

- a) *Kleinkronige Bäume*:  
Feldahorn (*Acer campestre*), Apfeldorn (*Crataegus 'Carrierei'*), Zier-Apfel (*Malus* in Sorten), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*), Chinesische Wildbirne (*Pyrus calleryana 'Chanticleer'*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schwedische Eberesche (*Sorbus intermedia 'Brouwers'*), Kleinkronige Winter-Linde (*Tilia cordata 'Rancho'*)
- b) *Mittelgroße Sträucher*:  
Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus laevigata / monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Grau-Weide (*Salix cinerea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gem. Schneeball (*Viburnum opulus*)