

# TEXT TEIL B

## 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 4 (3) 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2.0 Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und die nach Landesrecht (LBO) genehmigungsfreien Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Dies gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze soweit sie nach Landesrecht (LBO) in den Abstandsflächen zulässig sind.

## 3.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

3.1 Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

3.2 entfällt gem. Hinweis aus der Verfügung des Landrates des Kreises Segeberg vom 04.09.1997 (AZ 520308/61.21)

Bad Bramstedt, den 15.09.1997

i.A. Dorow

3.3 wie 3.2

3.4 Die vorgesehenen Saumstreifen entlang von Knicks sind als naturnahe Rasen-/Wiesenflächen mit standortgerechten Gräser - Kräuter - Mischungen anzulegen und extensiv zu unterhalten; (.....wie 3.2.....)  
Unzulässig sind auf diesen Flächen das Ablagern von Materialien, ständiges Betreten bzw. Befahren und Abgrabungen sowie Aufschüt- tungen jeder Art.

3.5 Bei der Bepflanzung der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Pflanzgröße bei Baumarten = Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, H = 150 - 200 cm, Pflanzgröße bei Strauch- arten = Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, H = 60 - 100 cm. Pro Quadratmeter ist 1 Gehölz zu pflanzen.

3.6 Geh- und Radwege, Grundstückszufahrten und Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Bodenaufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.

3.7 Carports, Garagen und Nebenanlagen sind mit Selbstklimmern oder Rank- und Kletterpflanzen an Rank- und Klettergerüsten zu begrünen. Dachflächen von Gara- gen und Carports mit weniger als 10° Dachneigung sind vegetationsfähig zu gestalten und zu begrünen.

3.8 Dachwasser und Oberflächenwasser von befestigten privaten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen und Zisternen sowie die Wiederverwendung als Brauchwasser.

3.9 wie 3.2

3.10 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe durch freiwachsende Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen. Zulässig sind auch Rank- und Kletterpflanzen an Rank- und Klettergerüsten.

#### **4.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG § 9 (1) 24 BauGB**

4.1 Die Außenbauteile von nach Westen orientierten und dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räumen der Hausmeisterwohnung müssen den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III gemäß DIN 4109 genügen. Die Eignung der gewählten Konstruktionen ist im Baugenehmigungsverfahren anhand der Kriterien der Din 4109 nachzuweisen.

4.2 Die Nutzung der Sportanlagen, des Pausenhofes und der Stellplätze auf den Flächen für den Gemeinbedarf ist in der Zeit zwischen 0.00 und 6.00 Uhr bzw. 22.00 bis 24.00 Uhr an Werktagen sowie von 0.00 bis 7.00 Uhr bzw. 22.00 bis 24.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen nicht zulässig.

#### **5.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO)**

5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Gebäude als Verblendbauten mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen zu gestalten. Teilflächen von untergeordneter Größe aus anderem Material sind zulässig.

5.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur geneigte Dächer mit 35° bis 45° Dachneigung zugelassen. Sie sind mit Pfannen in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtönen einzudecken. Abweichend hiervon sind Teilflächen bis 50 % der Dachfläche auch mit anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen handelt.

5.3 Festlegung der Sockelhöhen für Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten: Bezugspunkte sind für die Sockelhöhen die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoßbereich der Gebäude und mit + 0,00 m die Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges im Eingangsbereich des Gebäudes:

a) Für nicht unterkellerte Gebäude wird die Sockelhöhe auf + 0,50 m festgesetzt.

b) Für unterkellerte Gebäude wird die Sockelhöhe auf + 0,50 m bis max. + 0,90 m festgesetzt. Die Zwischenhöhen werden von der Möglichkeit der Geländegestaltung zwischen den benachbarten Grundstücken bestimmt.

5.4 Garagen und Anbauten sind in ihrer Gestaltung und Material den Hauptgebäuden anzupassen. Garagen mit Wänden aus Waschbeton sind ausgeschlossen.

5.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können untergeordnete Anbauten, wie z.B. Wintergärten, vollverglast ausgeführt werden und eine abweichende Dachneigung zwischen 0° und 15° haben.