



**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Maß der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**1.1 Höhe der baulichen Anlagen**  
**(§ 16 Abs. 2 BauNVO / § 18 Abs. 1 BauNVO)**

1.1.1 Als **Bezugspunkt** der Höhenfestsetzungen gilt der in der Planzeichnung (Teil A) eingetragene Bezugspunkt „P1“. Die zulässigen Höhen sind von diesen Punkten jeweils senkrecht zu messen.

Steigt das Gelände von dem festgelegten Bezugspunkt bis zur nächstgelegenen Gebäudeseite der jeweilig geplanten Gebäude auf dem gewählten in Aussicht genommenen Baugrundstück, erhöhen sich die festgelegten Höhen der Bezugspunkte um das Maß der Steigung.

Die Höhe des Bezugspunktes darf bei Erhöhung durch steigendes Gelände wie folgt max. überschritten werden:

- Bezugspunkt „P1“ mit der Höhe ü. NN von 9,88 m

bei Steigungen bis max.1,00 m = zulässige Überschreitung bis max.10,88 m ü. NN

Unterschreitungen des Bezugspunktes "P1" sind aufgrund der Vorsorge zur Vermeidung von Schäden bei Starkregenereignissen nicht zulässig.

1.1.2 Als Firsthöhe - FH - gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zur Oberkante der Dachhaut am First. Als First gilt die oberste Schnittkante zweier geneigter Dachflächen (z.B. bei Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-, oder Mansarddächer) oder einer geneigten Dachfläche mit der höheren Wand –Firstwand- (z. B. bei Pultdächern oder flach geneigten Dächern mit mehr als 5° Neigung).Reicht eine Außenwand über die Dachhaut hinaus, gilt die Oberkante dieser wandartigen Erhöhung (z. B. Attika oder Umwehrung) als First.

1.1.3 Bei Kuppel- oder Tonnendächern gilt die Scheitellinie als First. Die Scheitellinie ist die Linie, die durch die Aneinanderreihung von Scheitelpunkten (höchst gelegener Punkt eines Bogens) entsteht.

1.1.4 Als Traufhöhe –TH - gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zur Schnittebene von Gebäudeaußenwand und Dachhaut.

1.1.5 Für Gebäude werden folgende maximale Höhen festgesetzt:

Wohngebiete	In Aussicht genommene Grundstücke	Traufhöhe max.	Firsthöhe max.
WA 16a	4 bis 8	6,50	10,00
WA 16b	9 bis 13	4,00	10,00
WA 17	2 bis 3	6,50	10,00
WA 18	1	./.	10,00

Ausnahmen von den festgesetzten Höhen:

- Bei Firstwänden von Pultdächern bis zu einem Abstand von 7,00 m von Grundstücksgrenzen, ist eine Firsthöhe von max. 6,00 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Gebäude, die an Nachbargrenzen gebaut werden und öffentlich rechtlich gesichert ist, dass vom Nachbargrundstück angebaut wird oder es sich um eine Grundstücksgrenze handelt, die an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzt.

**1.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

- 1.2.1 Die zulässige Grundfläche darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 16a, WA 16b und WA 17 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

**2. Die Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

**2.1 Flächen für Müllstandorte (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Flächen für Müllstandorte für das in Aussicht genommenen Grundstück Nr. 1 in WA 18 sind auf dem in Aussicht genommenen Grundstück Nr. 1 so anzuordnen, dass die Abholung von der Planstraße "d" erfolgt.

**2.2 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

In dem geplanten Allgemeinen Wohngebieten WA 18 ist je Wohneinheit eine Fläche von mindestens 18,75 m<sup>2</sup> auf den jeweiligen Baugrundstücken für mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

**3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 16 (a+b) bis WA 18:**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 16a und WA 16b sind je Einzelhaus und je Doppelhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 17 sind je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 18 sind je Einzelhaus max. 10 Wohneinheiten und je Wohngebäude einer Hausgruppe max. 2 Wohneinheiten zulässig.

**4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)**

4.1 Im Bereich der von Sichtfeldern überlagerten Grundstücksflächen dürfen Einfriedigungen und Bewuchs eine Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche bzw. OK Gehweg nicht überschreiten.

**5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

**5.1 Minimierungsmaßnahmen für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft**

5.1.1 Parkflächen, Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten sind aus wasserdurchlässigem Pflaster bzw. aus Natursteinen mit großem Fugenanteil herzustellen.

5.1.2 Zum Erhalt der ökologischen Bodenfunktion ist das auf den in Aussicht genommenen Grundstücken anfallende von Schadstoffen unbelastete Regenwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken nach den aktuellen gesetzlichen Vorschriften, den aktuellen anerkannten Regeln der Technik und den aktuellen technischen Bestimmungen über Versickerungssysteme dem Grund und Boden zuzuführen. Alternativ kann unbelastetes Regenwasser auch gesammelt und gespeichert werden, um es für vielfältige Zwecke zu nutzen. Die parallel zu den Knickanlagen festgesetzten Saumstreifen dürfen als Mulden zur Versickerung von unbelastetem Regenwasser verwendet werden.

**5.2 Als Erhaltungsgebot bestehender Knicks gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird Folgendes festgesetzt:**

5.2.1 Die vorhandenen Knicks sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten.

5.2.2 Die Knicks sind alle 10 bis 15 Jahre "auf den Stock zu setzen". Etwa alle 40 – 60 m ist ein Überhälter stehen zu lassen bzw. neu aufzubauen. Der Wall ist bei Bedarf auszubessern und die Lücken im Gehölzbestand mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu schließen. Müll und organische Abfälle sowie nicht knicktypische Pflanzen dürfen nicht in die Knicks eingebracht werden.

5.2.3 Den Knicks ist ein Saumstreifen in einer Breite gemäß der Maßangaben in der Planzeichnung (Teil A) , gemessen vom Knickfuß, vorzulagern. Die Saumstreifen können entsprechend ein- bis zweimal im Jahr gemäht werden. Sie sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Saumstreifen dürfen auch als Mulden zur Versickerung von unbelastetem Regenwasser verwendet werden.

**5.3 Als Anpflanzungsgebot von Knicks gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird Folgendes festgesetzt:**

5.3.1 Für die Schließung der Öffnungen der ehemaligen Zufahrten im bestehenden Knick an der Bokelholmer Chaussee sowie für die notwendigen Knickverschiebungen im Bereich der Sichtfelder der geplanten Zufahrten sind an

den Stellen, wo in der Planzeichnung (Teil A) "zu pflanzender Knick" festgesetzt ist, Knickanlagen wie folgt neu aufzusetzen:

Wallfußbreite: 3,0 m

Wallhöhe: mind. 1,20 m

Bepflanzung: 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und Gehölzen  
(Pflanzabstand innerhalb der Reihen 0,8 m, Reihenabstand 0,8 m).

5.3.2 Den Knickneuanlagen ist ein Saumstreifen in einer Breite gemäß der Maßangaben in der Planzeichnung (Teil A), gemessen vom Knickfuß, vorzulagern. Die Saumstreifen können entsprechend ein- bis zweimal im Jahr gemäht werden. Sie sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Saumstreifen dürfen auch als Mulden zur Versickerung von unbelastetem Regenwasser verwendet werden.

#### **5.4 Anpflanzgebot für Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Innerhalb der Wendeanlage der Planstraße „d“ sind gemäß der Festsetzung "Zu pflanzender Baum" in der Planzeichnung (Teil A) zwei standortgerechte Bäume zu pflanzen.

#### **5.5 Ausgleichsmaßnahmen „Knick“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

**Ausgleichsbedarf:** Für den Ausgleich der Knickdurchbrüche für die Zufahrten Planstraße "d" und Planstraße "s" ( 5 m und 6 m ) und der Knickverschiebung im Bereich des Sichtfeldes des Knotenpunktes Bokelholmer Chaussee/Planstraße "s" (15m) ist eine Kompensation in Form von Knickneuanlagen im Verhältnis 1 : 2 notwendig. Das entspricht der Herstellung von 52 m Knickneuanlagen. Durch Schließung der bestehenden Knickanlagen im Bereich der bisherigen Zufahrten zu den Flurstücken 182 und 98/2 der Flur 7 in der Gemarkung Osterrönfeld, kann ein Ausgleich in einer Länge von insgesamt 19 m innerhalb des Plangebietes geschaffen werden. Die restlichen 33 m werden über das anerkannte Knick-Ökokonto "Oeschebüttel", welches im Kreis Steinburg geführt wird, ausgeglichen.

### **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 84 Abs. 3 LBO)**

#### **1. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

1.1 Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen sind in der Gestaltung den Hauptkörpern anzupassen. Abweichend zulässig sind Flachdächer und Holzbauweise.

1.2 Für Wintergärten sind andere Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckung als für die Haupt- und Nebenanlagen zulässig.

1.3 Jedes Doppelhaus und jede Hausgruppe ist einheitlich in Art und Farbe der Baustoffe, der Dachneigung und der Dachaufbauten zu gestalten.

1.4 Für die Dachdeckung werden folgende Farben ausgeschlossen:

1. weiß
2. gelb
3. lila
4. orange
5. rosa/pink
6. türkis
7. Neonfarben
8. metallische Farben

1.5 Glasierte Verblendersteine dürfen nicht verwendet werden.

1.6 Gestaltung der Hauptbaukörper

Wohngebiete	Außenwandgestaltung	Dachgestaltung	Dachneigung
WA 16a	./.	./.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Für Gebäude mit <u>einem Vollgeschoss</u> sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen <u>mind. 30° und max. 48°</u> zulässig.</li> <li>2. Für Gebäude mit <u>zwei Vollgeschossen</u> sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen <u>mind. 15° und max. 30°</u> zulässig</li> </ol>
WA 16b	./.	./.	Es ist eine Dachneigung zwischen <u>mind. 30° und max. 48°</u> zulässig.
WA 17	./.	./.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Für Gebäude mit <u>einem Vollgeschoss</u> sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen <u>mind. 30° und max. 48°</u> zulässig.</li> <li>2. Für Gebäude mit <u>zwei Vollgeschossen</u> sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen <u>mind. 15° und max. 30°</u> zulässig.</li> </ol>
WA 18	./.	./.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Für Gebäude mit <u>einem Vollgeschoss</u> sind</li> </ol>

			<p>Dächer mit einer Dachneigung zwischen <u>mind. 30° und max. 48°</u> zulässig.</p> <p>2. Für Gebäude mit <u>zwei Vollgeschossen</u> sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen <u>mind. 15° und max. 30°</u> zulässig.</p> <p><u>Ausnahme:</u> Die Dachneigung von Dächern von Mehrfamilienhäusern darf ausnahmsweise von der vor genannten festgesetzten Dachneigung wie folgt abweichen:</p> <p>Für Gebäude mit <u>zwei Vollgeschossen</u> sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen <u>mind. 5° und max. 30°</u> zulässig.</p>
--	--	--	--

## **2. Örtliche Bauvorschriften ( § 84 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

- 2.1 Entlang der geplanten öffentlichen Fuß- und Radwegverbindung sind gem. der Festsetzung in der Planzeichnung (Teil A) "zu pflanzende Hecke" auf den privaten Grundstücken Hecken aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von max. 1,20 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.2 Die Grundstücksgrenzen sind mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen einzugrünen. Ausgenommen sind Grundstücksgrenzen mit Grenzbebauung und die bereits durch einen Knick eingegrünt sind. Bei Einzäunungen muss der Zaun in der Hecke liegen.

Aukrug, den 22.01.2015