

# Text (Teil B)

## 1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:  
Nr. 1: Betriebe des Berherbergungsgewerbes  
Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen  
Nr. 4: Gartenbaubetriebe  
Nr. 5 Tankstellen

1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den Baugebieten WA 1 und WA 2 maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

## 2 Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO

2.1 Für Einfahrten, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche von max. 70 % zulässig.

## 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

3.1 In der abweichenden Bauweise des Baugebietes WA 3 sind in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung auf 50 m zulässig.

3.2 Die Baugrenze in den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 darf durch untergeordnete Bauteile (Vordach, Eingangspodest, Balkon) bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschritten werden.

3.3 In den Bereichen des Baugebietes, wo kein gesonderter Regelungsbedarf besteht, sind zu den Grundstücksgrenzen mindestens 3 m Abstand (gemäß LBO "Abstandsfläche") einzuhalten.

## 4 Stellung von Garagen und Carports nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 12 BauNVO

4.1 Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 5,00 m zu der Straße einhalten, von wo aus die Zufahrt erfolgt. Von allen anderen öffentlichen Flächen (Straßen, Wege, Grünflächen) ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

## 5 Höhenlage nach § 9 Abs. 2 BauGB und Höhe der baulichen Anlagen nach § 18 BauNVO

5.1 Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist das mittlere Niveau des an das Grundstück angrenzenden Erschließungsabschnittes (Bezugshöhe). Bei Grundstücken, die vom mittleren Niveau des Erschließungsabschnittes ansteigen, darf die Bezugshöhe um das Maß der natürlichen Steigung erhöht werden.

## 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

6.1 Als Pflanzmaterial für die insgesamt 14 Baumpflanzungen sind nur einheimische und standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen. Die Bäume sind entlang der Straße in Abhängigkeit der Erschließungs- und Versorgungsplanung, auf öffentlichem Grund zu pflanzen.

6.2 In den Randbereichen des Baugebietes ist als Begrenzung zum Landschaftsraum innerhalb eines 3 m breiten Streifens eine zweireihige, geschnittene oder freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. (Reihenabstand 25 cm; Artenliste als Anhang zur Begründung). Zugänge in den Landschaftsraum sind unzulässig.

## 7 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Versorgungsleitungen

7.1 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur bis zu einer Höhe von 3,00 m und einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> zulässig.

7.2 Im Plangebiet ist die Verlegung von Versorgungsleitungen nur unterirdisch zulässig.

## 8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten.

## 9 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO

### 9.1 Dächer

Für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Zeltdächer zulässig.  
Für Hauptgebäude in den WA 1 und WA 3 sind Dachneigungen zwischen 35° und 55° zulässig.  
Für Hauptgebäude im WA 2 sind Dachneigungen zwischen 20° und 45° zulässig.  
Anlagen zur Energiegewinnung (Solarzelle, Solarkollektoren) dürfen in die Dachfläche integriert werden.

### 9.2 Dacheindeckung

Zulässig sind die Materialien Ton, Beton und Metall. Glasierte Dachziegel sind unzulässig.  
Zulässig sind Farbtöne, die dem roten, schwarzen oder grauem Farbspektrum zugeordnet werden können. Dacheindeckungen aus Metall müssen die natürliche Farbe des Materials beibehalten.

### 9.3 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen dürfen zur Straßenseite eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. An den seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen nicht lebende Einfriedungen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Mauern jeglicher Art sind unzulässig.

### 9.4 Fußwege

Die Fußwege in den Wohnbauflächen sind in max. 2 m Breite und in Teversiegelung auszuführen.

### 9.5 Müllbehälter

Müllbehälter sind so unterzubringen, dass sie von der Straßenseite nicht einsehbar sind.

### 9.6 Oberflächenwasser

Anfallendes Niederschlagswasser kann als Brauchwasser genutzt werden. Überschüssiges Niederschlagswasser ist über die an das Baugebiet angrenzenden Entwässerungsgräben und dem Lindholmer Sielzug dem nordwestlich gelegenen Regenrückhaltebecken und von hier aus dem Vorfluter zuzuleiten.