

# TEIL B : TEXT

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
2. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
3. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß (OKFE) für alle Wohngebäude wird auf höchstens 0,60 m über mittlerer Oberkante zugehöriger Verkehrsfläche festgesetzt.
4. Stellplätze und Garagen  
(§§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. v. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)  
(1) Pro Wohneinheit ist je eine Garage oder ein Carport zulässig.  
(2) Zusätzlich ist ein Stellplatz pro Wohneinheit festgesetzt, ausgenommen bei Wohnbauten, die für altengerechte Wohnungen vorgesehen sind.  
(3) Pro Grundstück ist lediglich eine Zufahrt mit einer Breite von max. 3,0 m zulässig.
5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a, b, Abs. 1a BauGB)
  - 5.1 Private Grünflächen  
Bei zusammenhängenden Gartenflächen über 150 qm ist mind. ein hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.
  - 5.2 Baumschutz  
Abgängige Gehölze sind durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart zu ersetzen.
6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - (1) Zum Schutz der Wohngebäude vor dem Verkehrslärm auf der Lübecker Straße (K 59) sind die Lärmschutzwälle entlang der K 59 mit einer Kronenhöhe von 1,50 m, gemessen von Fahrbahnoberkante der K 59, auszuführen.
  - (2) Beidseitig der Einmündungsbereiche der Gemeindestraßen in die K 59 sowie im Bereich des Kreisels werden, abweichend von Absatz (1) Lärmschutzwände mit einer Höhe von 1,50 m, gemessen von Fahrbahnoberkante der K 59, festgesetzt.
  - (3) Zusätzlich zu den Maßnahmen nach (1) und (2) werden in den Teilgebieten 1a, 4, 6a und 9a in den Dachgeschossen auf der schallzugewandten Ostseite Fenster von Räumen für den dauernden Aufenthalt von Menschen nicht zugelassen.  
Für die Dachkonstruktionen auf der schallzugewandten Ostseite sind die betroffenen Außenbauteile mit einer erforderlichen Luftschalldämmung von 35 dB(A) herzustellen.
  - (4) Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung von DIN 4109 und Beiblatt 1 zur DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990, IV 850a–516.533.11– Amtsbl. Schl.–H. 1990 Nr. 48/49, S. 666) zu führen.
- II. Ortliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 92 LBO)
  1. Befestigte Flächen  
Gehwege, Zufahrten und Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Stellplätze und Zufahrten dürfen nur mit Fahrspuren befestigt werden.
  2. Unbebaute Flächen  
Die Flächen der Privatgrundstücke zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie sind als Gartenflächen herzustellen. Ausnahmen bilden Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen.
  3. Dächer  
Für die Hauptgebäude werden geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° – 45° festgesetzt.
  4. Einfriedungen  
Einfriedungen zur Straße und im Bereich der Vorgärten sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.
- III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.