

# TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

## 1.1 ANZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

In einem Einzelhaus sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

## 1.2 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke in den WA-1- und WA-2- Gebiet beträgt 550m<sup>2</sup>.  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke im WA-3- Gebiet beträgt 700m<sup>2</sup>.

## 2. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,5 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront. Bezugspunkt ist die Mitte der erschließungsseitigen Gebäudefront.

Die Höhenlage der Erschließungsstraße ist dem vorhandenen Relief anzupassen.

## 3. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §92 LBO)

### 3.1 DACHFORMEN DER WOHNGEBÄUDE

Im Plangebiet sind ausschließlich Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig.

### 3.2 MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE

Dächer: Es sind Ziegel- bzw. Betonpfannen in rot bis rotbraun zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie sind zulässig.

Außenwände: Es sind rote bis rotbraune Ziegel zulässig. Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis 30% der Außenwandflächen zulässig.

### 3.3 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Für Garagen und Nebengebäude, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind die gleichen Materialien wie für die Wohnhäuser oder Holz zu verwenden.

### 3.3 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE STELLPLÄTZE

Die Standflächen der Stellplatzanlagen sind aus versickerungsfähigem Material (z.B. breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Wegdecke) herzustellen, soweit nicht eine Versiegelung nach geltenden Rechtsvorschriften erforderlich wird. Die private Stellplatzanlage im Mischgebiet ist mit Ausnahme der Zufahrt einzugrünen. Zur benachbarten Wohnbebauung ist ein Wall von 1,0m Höhe aufzusetzen.

### 3.4 STELLPLÄTZE

Stellplätze und deren Zufahrten sind aus versickerungsfähigem, großfugigen Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasenstein, Sickerpflaster mit mind. 25% Fugenanteil) soweit nicht eine Versiegelung nach geltenden Rechtsvorschriften erforderlich wird.

### 3.5 EINFRIEDUNGEN

Im Falle der Einfriedung sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin Hecke aus Laubgehölzen wie z. B. Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *Crataegus oxyacantha*) zulässig. Zusätzlich kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun gesetzt werden. Zu den Ausgleichsflächen hin sind Einfriedungen von maximal 1,10m Höhe vorzusehen.

## 4. FLÄCHEN MIT MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)

4.1 Die als M1 bezeichnete Fläche ist als Obstwiese zu gestalten. Je angefangene 60m<sup>2</sup> ist ein großkroniger hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Fläche ist mit Landschaftsrasen einzusäen und extensiv zu pflegen. Andere Nutzungen sind nicht zulässig. Es wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

4.2 Auf der als M2 bezeichnete Fläche sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten. Die z.Z. versiegelten Flächen sind zu entsiegeln und vorhandene Gebäude sind zu entfernen. Entsielte Flächen und Gartenflächen sind als Obstwiese zu gestalten. Die Fläche ist mit Landschaftsrasen einzusäen und extensiv zu pflegen. Andere Nutzungen sind nicht zulässig. Es wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

## 5. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)

5.1 Die mit P1 bezeichnete Fläche sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

5.2 Die mit P2 bezeichnete Fläche ist ein Knick anzulegen und mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

5.3 Die mit P4 bezeichnete Fläche ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zur Eingrünung der Stellplätze im Mischgebiet zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

## 6. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)

6.1 Auf der mit P3 bezeichneten Fläche sind die vorhandenen Kastanien zu erhalten und mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

## 7. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)

7.1 Auf der privaten Grünfläche -extensives Grünland- ist die Rückhaltung von unbelastetem Niederschlagswasser zulässig. Die Anlage teichartiger Vertiefungen und die Herstellung eines offenen Grabens ist hierzu zulässig. Es wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

## 8. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

8.1 Bei der Bebauung eines Grundstückes ist das natürliche Gefälle des Geländes zu erhalten. Einschnitte, Abgrabungen und Aufschüttungen sind untersagt, sofern diese nicht technisch erforderlich sind.

Hinweis:

Die Baumschutzsatzung vom 26.05.93 der Gemeinde Timmendorfer Strand ist zu beachten.