

**Gemeinde Tramm**  
**Bebauungsplan Nr. 5**

**Teil B -Text**

Stand: 22.08.2022 - Vorentwurf -

**I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1 Art der baulichen Nutzung**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, 4 und 13 a BauNVO**

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

**2 Maß der baulichen Nutzung**

**2.1 Grundflächen baulicher Anlagen**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 17 und 19 BauNVO**

- 2.1.1 Innerhalb der Teilbereiche 1 und 2 des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 und WA 2) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen am Hauptgebäude bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 überschritten werden.
- 2.1.2 Innerhalb des Teilbereiches 3 des Allgemeinen Wohngebietes (WA 3) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen am Hauptgebäude bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.
- 2.1.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

**2.2 Höhe baulicher Anlagen**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO**

- 2.2.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).
- 2.2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 1,5 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen

ist auf insgesamt 20 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Anlagen zur Solarnutzung sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen.

### **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Balkone am Hauptgebäude um maximal 2,5 m überschritten werden.

### **4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

- 4.1 Innerhalb der Teilbereiches 1 des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) ist je volle 1.250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Je Wohngebäude sind bis zu zwei Wohnungen zulässig.
- 4.2 Innerhalb des Teilbereiches 2 des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) ist je volle 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Je Wohngebäude sind bis zu zwei Wohnungen zulässig.
- 4.3 Innerhalb des Teilbereiches 3 des Allgemeinen Wohngebietes (WA 3) ist je volle 650 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Je Wohngebäude sind bis zu vier Wohnungen zulässig.
- 4.4 Bezugsgröße der Regelungen 4.1 bis 4.3 ist die Fläche des späteren Grundstückes innerhalb des jeweiligen Teilbereiches des Allgemeinen Wohngebietes.

### **5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB**

- 5.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert < 0,7 (z.B. Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- 5.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Neigung bis 15 Grad sind mit Ausnahme der Flächen für technischer Aufbauten mit einem Substrataufbau von mindestens von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen.
- 5.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
- 5.4 Innerhalb der Kronentraufbereiche der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume innerhalb es Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

- 5.5 Der zur Anpflanzung festgesetzte Gehölzstreifen ist als freiwachsende Hecke mit standortheimischen Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Anpflanzung ist zum Schutz vor Verbiss während einer 3-jährigen Anwuchspflege einzuzäunen.
- 5.6 Auf den Baugrundstücken ist je vollen 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Obstbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

## **II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S-H**

#### **1 Gestaltung baulicher Anlagen**

##### **§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H**

- 1.1 Innerhalb des Plangebietes sind nur Mauerziegel-, Klinker- oder Verblendmauerwerk-, Putz- oder Holzfassaden in rötlichen, rotbraunen, bräunlichen, grauen und weißen Farben zulässig.
- 1.2 Ergänzend sind andere Materialien und Farben bis maximal 30 vom Hundert der Fläche der jeweiligen Fassadenseite zulässig.
- 1.3 Für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude mit einer Grundfläche von über 5,0 m<sup>2</sup> gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

#### **2 Dachform**

##### **§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H**

- 2.1 Als Dachformen sind für die Hauptgebäude Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 15° bis 50° sowie extensiv begrünte Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.
- 2.2 Dacheindeckung sind nur in rötlichen, rotbraunen oder anthrazitgrauen Farbtönen zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind unzulässig.
- 2.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Neigung und Ausrichtung muss bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von >15 ° der Dachneigung entsprechen.
- 2.4 Für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude mit einer Grundfläche von über 5,0 m<sup>2</sup> gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

#### **3 Einfriedungen**

##### **§ 84 Abs. 1 Nr. 5 LBO S-H**

- 3.1 Einfriedungen sind nur als standortheimische Laubhecken zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit einer Laubhecke bis zu einer Höhe von 1,20 m und einem Mindestabstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Eine Kombination von Hecken

und Zäunen ist möglich, soweit Zäune auf der zur öffentlichen Fläche abgewandten Seite errichtet werden.

- 3.2 Massive Einfriedungen durch Mauern oder Wällen aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern sind umlaufend bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- 3.3 Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (Terrassen-/Balkontrennwände) sind außerhalb der Baugrenzen nur im unmittelbaren Anschluss an das Hauptgebäude mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und einer Gesamtlänge von 5,0 m zulässig.

#### **4 Erforderliche Stellplätze** **§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO S-H**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohnung mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen.

### **III HINWEISE**

#### **1 Artenschutz**

Beim Einsatz von Leuchtmitteln im Geltungsbereich sind insektenfreundlichen Lichtquellen zu verwenden. Lichtquellen dürfen nicht auf randliche Gehölze gerichtet werden.

#### **2 Gehölzschutz während der Bauarbeiten**

Bestehende Bäume, Gehölzstreifen und sonstige Bepflanzungen sind während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

#### **3 Denkmalschutz**

#### **3 Denkmalschutz**

##### § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG

Nördlich und somit im Wirkungskreis des Plangebietes befindet sich die denkmalgeschützte Kapelle sowie deren Kirchhof. Die Kirche wird im Denkmalsbuch des Landes Schleswig-Holstein als Kulturdenkmal geführt.

Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG bedürfen „die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen“ der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

##### § 15 DSchG

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand

zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung an die Denkmalschutzbehörde.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### 4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 - IV 334-166.701.400 - und der Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 des DVGW sicherzustellen.

#### 5 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Amtsverwaltung des Amtes Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

### IV PFLANZLISTEN

#### Pflanzliste 1 - Gehölzstreifen als freiwachsende Hecke

##### Bäume

Hochstamm 3 x v., Stammumfang mind. 14/16 cm

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

##### Sträucher

Sträucher/Heister 2 x v., 60-100 cm,

Pflanzabstand 0,75 m x 0,75 m,

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Wildapfel (*Malus silvestris*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Schlehdorn (*Prunus spinosa*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Salweide (*Salix caprea*)

Schw. Holunder (*Sabucus nigra*)

Schneeball (*Viburnum opulus*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europ.*)

Traubenkirsche (*Prunus padus*)

#### Pflanzliste 2 - Obstbaumpflanzungen auf den Grundstücken

Alle Obstsorten sind als Hochstamm (Kronenhöhe 1,6 m) mit einem Stammumfang von mind. 12/14 cm zu pflanzen. Bei Apfel ist eine Sämlingsunterlage oder eine starkwachsende vegetative Unterlage, bei Birne und Kirsche eine Sämlingsunterlage nötig.

##### Apfel - alte Sorten aus dem östlichen Hügelland -

Schöner aus Bath

Jakob Lebel

Roter Astrachan

Maren Nissen

Filippas Apfel

Prinzenapfel

Wilstedter Apfel

Schöner von Boskoop

Ruhm von Kirchwerder

Birne

Graf Moltke

Bunte Julibirne

Köstliche v. Charneu

Süßkirsche

Kassins Frühe

Hedelfinger Riesen

Schneiders späte Knorpel

Sauerkirsche

Koröser Weichsel

Morellenfeuer

Um eine ausreichende Befruchtung sicherzustellen, müssen immer mindestens zwei Bäume (besser mehrere) verschiedener Sorten der gleichen Art (Apfel, Birne oder Kirsche) nebeneinanderstehen. Es empfiehlt sich wegen der Gleichzeitigkeit der Blüte, jeweils Baumgruppen von Früh-, Herbst- und Wintersorten zu bilden.

Zwetsche

Borsumer Zwetsche

Wangenheims Frühzwetsche

Althans Reneklode

Pflaumen und Zwetschen sind selbstfruchtbar (außer Althans Reneklode)