

Es gilt die Baubetriebsverordnung (BauBVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902).



M. 1: 500

A1 / A2 **HBP** **22.95**
 Bezeichnung der Doppelhäuser Höhenbezugspunkt (OK Kanalkodex 22.95 m über NN/N)

- Im Gebiet **WA 1** bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6 zulässig und
- Im Gebiet **WA 2** bis zu einer GRZ von insgesamt 360 m² pro Doppelhaus zulässig.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt. Eine Überschreitung zugunsten untergeordneter Anlagen wie Schornsteine, Antennen oder Lüftungsanlagen bis zu 1,50 m ist zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und 23b BauGB) sowie geotechnische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und 23b BauGB)

6.1 Aus Gründen des Gewässererschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die innerhalb des Gebietes **WA 2** wird die zulässige Anzahl der Wohnungen pro Doppelhaus auf eine Wohnung begrenzt.

6.2 Innerhalb des Gebietes **WA 2** ist je Doppelhaustelle mind. ein hochstämmiger, klein- bis mittelkröniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 10–12 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einer Stammhöhe von 160–180 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bei der Pflanzung der Laub- bzw. Obstbäume sind heimische bzw. regionale Arten zu verwenden.

Hinweise und Empfehlungen

2. **Zum Artenschutz**
2.2.1. Keine Rodung von Gebirgen und Beginn der Bauarbeiten in der Batsatz (01. März bis September - allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).
Oberflächenfestigungen empfohlen. Hierdurch kann auch die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushaltes (Funktion für den Wasserhaushalt) teilweise erhalten bleiben.

2.3. Sollten Gebäude abgebrochen oder umgebaut werden, müssen diese vor Beginn der Arbeiten auf einen akzeptierten Besitz mit Gebäudetraum kontrolliert werden.

QUESTIONS AND ANSWERS
(Kerstin Kummer)

1. **Außenwände / Fassaden**
1.1 Im Gebiet WA 1 sind Außenwände von Gebäuden als Stimmmauerwerk aus unglasierten roten, rötbraunen bis rötlichen Ziegeln herzustellen. Die gilt nicht für überdachte Sitzplätze (Cafés), Garagenhäuser sowie verglaste Anbauten (Wintergärten). Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Gebäuderande) sind auch die Verwendung von anderen Materialien (z.B. Holz, Zinkblech) oder Färbungen zulässig.

1.2 Im Gebiet **WA 2** sind die Fassaden der Außenwände von Gebäuden aus ungleichen rdn. rohrzenen baubest. aus Putzmaße aus der Hatz in hellen oder gedöckten Farben herzustellen. Die gilt nicht für überdeckte Stützpläne (Zargen), Garagentoranlagen sowie verglaste Anlagen (Wintergärten). Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Gebäudeecken) sind auch die Verkleidung von anderen Materialien (z.B. Holz, Zinkblech) oder Farben zulässig.

Als hell oder gedöckelt i.S. dieser Vorschrift gelten die Farbtöne, deren Reflektanzwert gleich / größer 30 beträgt.

2.1 Im Gebiet WA 1 sind nur geringe Dächer als Satellitdächer zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. überdachte Stellplätze (Carports) dürfen auch mit Flachdächern hergestellt werden.

3. Einfriedungen
Einfriedungen der Grundstücke zur den Straßenverkehrsflächen sind nur das geschützte standortgerechte, heimische Laubweiden, auch in
sowie für untergeordnete Dachaufbauten (Dachgärten bis zu einer Breite von 2 m). Glänzende Dachneigungen sind unzulässig. Begrün-
dächer sind allgemein zulässig. Satz. 1 gilt nicht für Putzhäuser, sofern die Dachflächen überwiegend (mindestens 75%) mit
Photovoltaikanlagen bedeckt sind.

max. 1,25 m. Für sonstige Einrichtungen sind geschlossene Mäuer und Metallbänke mit Ausnahme von Mauerabschlüssen oder Dangleitzuren ohne eingelotzte Schutzstreifen unzulässig.

4. Freileitungsgestaltung

Flächentafeln, Stütz- und Schottergräben oder -schüttungen sind unzulässig.

Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, vorwiegend oder hauptsächlich den hier genannten örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 - 4 dieser Satzung zuwiderhandelt. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

PLANWERKSTATT NORD
Büro für Stadtplanung & Planungsbüro
Dipl.-Ing. Hermanns, Feßdorf
Stadtplaner

**"Wohnanlage Ellerwiesenweg, ehemaliger Gasthof"
für das Gebiet "Ellerwiesenweg 3"**



Stand: 22.03.2019