

## **TEIL B – TEXT ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 14 DER GEMEINDE WATTENBEK**

(STAND SATZUNGSBESCHLUSS VOM 02.03.2006)

### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 u. § 4 BauNVO )**

IN DEM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA) SIND GEMÄSS § 1 ABS. 6 NR. 1 BauNVO DIE NACH § 4 ABS. 2 NR. 2 UND NR. 3 BauNVO NICHT STÖRENDE HANDWERKSBETRIEBE UND ANLAGEN FÜR SPORTLICHE ZWECKE UND DIE NACH § 4 ABS. 3 NR. 1 BIS NR. 5 BauNVO AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN (BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES, SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE, ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN, GARTENBAUBETRIEBE, TANKSTELLEN) NICHT ZULÄSSIG. DIE NACH § 4 ABS. 2 NR. 2 BauNVO DER VERSORGUNG DES GEBIETES DIENENDEN LÄDEN, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN SIND NUR AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG.

### **2. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN I.D. BAUGEBIETEN (§ 9 ABS.1 NR. 6 BAUGB) UND GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)**

2.1 ES SIND MAXIMAL ZWEI (2) WOHNUNGEN PRO EINZELHAUS [E] SOWIE EINE (1) WOHNUNG PRO DOPPELHAUSSCHEIBE [D] ZULÄSSIG. IN DEM BAUGEBIET 1 SIND ABWEICHEND VON DER V.G. FESTSETZUNG SECHS (6) WOHNUNGEN IM EINZELHAUS ZULÄSSIG.

2.2 ES SIND NUR GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN VON MINDESTENS 515M<sup>2</sup> PRO EINZELHAUS [E] BZW. MINDESTENS 375M<sup>2</sup> PRO DOPPELHAUSSCHEIBE [D] ZULÄSSIG.

### **3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 ABS. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)**

#### **3.1 GEBÄUDEHÖHE:**

DIE FESTGESETZTE MAXIMALE HÖHE BAULICHER ANLAGEN WIRD GEMESSEN VOM DEM AUF DEM GRUNDSTÜCK FESTGESETZTEN HÖHENBEZUGSPUNKT [⊕] BEZOGEN AUF DIE OBERKANTE DER ERSCHLIESSUNGSFLÄCHE, DIE DAS JEWEILIGE GRUNDSTÜCK ERSCHLIESST BIS ZUM HÖCHSTEN PUNKT DES DACHES EINSCHLIESSLICH DER GAUBEN UND DACHAUFBAUTEN; AUSGENOMMEN VON V.G. FESTSETZUNG SIND SCHORNSTEINE UND ANTENNENANLAGEN.

#### **3.2 HÖHE DES ERDGESCHOSSFUSSBODENS:**

DIE OBERKANTE DES ERDGESCHOSSFUSSBODENS (FERTIG FUSSBODEN) DARF MAXIMAL 0,50M ÜBER DEM FESTGESETZTEN HÖHENBEZUGSPUNKT [⊕] DES JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKS LIEGEN. AUSGENOMMEN VON V.G. FESTSETZUNG SIND DIE BAUGEBIETE 11 UND 12.

### **4. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)**

#### **4.1 FASSADEN**

ALS FASSADENMATERIAL IST SICHTMAUERWERK, PUTZ UND HOLZ IN DEN FARBEN ROT, ROTBRAUN, WEISS, GELB UND GRAU ZULÄSSIG. BEI HOLZFASSADEN IST AUSSERDEM DIE NATURBELASSENE FARBE ZULÄSSIG. BLOCKBOHLENHÄUSER SIND IM GESAMTEN GELTUNGSBEREICH UNZULÄSSIG.

#### **4.2 DACHEINDECKUNGEN**

ALS DACHEINDECKUNGEN SIND NUR NICHT GLÄNZENDE DACHZIEGEL UND DACHSTEINE IN DEN FARBEN ROT, ROTBRAUN ODER ANTHRAZIT ZULÄSSIG. SOLARANLAGEN SIND NUR BIS ZU EINER GRÖSSE VON 40% EINER DACHFLÄCHE ZULÄSSIG. IN DEN BAUGEBIETEN 6,7,8,9 UND 10 SIND AUCH BEGRÜNTE DÄCHER ZULÄSSIG.

#### **4.3 DACHGAUBEN:**

ALS DACHGAUBEN SIND PRO GEBÄUDE JEWEILS NUR SATTEL- ODER SCHLEPPDACHGAUBEN ZULÄSSIG. DER ABSTAND VON DER TRAUFE - WAAGERECHT GEMESSEN - DARF 0,40 m NICHT UNTERSCHREITEN UND MUSS JE DACHFLÄCHE EINHEITLICH SEIN. DER ABSTAND VOM ORTGANG MUSS MINDESTENS 1,50 m BETRAGEN. DACHEINSCHNITTE SIND NICHT ZULÄSSIG. DAS MATERIAL DER DACHEINDECKUNG DARF VON DEM DES HAUPTDACHES ABWEICHEN.

- 4.4 DAS ERSCHEINUNGSBILD (ÄUSSERE FASSADEN- UND GEBÄUDEGESTALTUNG, GEBÄUDEFORM UND MATERIAL) DER ZUSAMMENGEHÖRENDE DOPPELHAUSSCHEIBEN IST EINHEITLICH ZU GESTALTEN.
- 4.5 DAS AUFSTELLEN VON OBERIRDISCHEN LAGERBEHÄLTERN (GAS- ODER ÖLTANKS) IST AUF DEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN NICHT ZULÄSSIG.
- 5. GARAGEN, STELLPLÄTZE (§ 9 ABS.1 NR. 4 UND 11 BauGB UND § 12 BauNVO)**
- IN DEN BAUGEBIETEN 2-10 SIND PRO WOHNUNG IN DEN EINZEL- UND DOPPELHÄUSERN STELLPLATZFLÄCHEN, ÜBERDACHTE STELLPLATZFLÄCHEN (CARPORTS) ODER GARAGEN IN EINER GRÖSSE VON MINDESTENS 30 M<sup>2</sup> HERZUSTELLEN. IN DEN BAUGEBIET 1, 11 UND 12 SIND PRO WOHNUNG EINE STELLPLATZFLÄCHE VON 12,5 M<sup>2</sup> HERZUSTELLEN.
- 6. SICHTDREIECKE (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BauGB)**
- DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN IM BEREICH DER SICHTDREIECKE UND DER PRIVATEN WOHNWEGE SIND VON JEDLICHEN BAULICHEN ANLAGEN FREIZUHALTEN. BEPFLANZUNGEN UND EINFRIEDUNGEN VON MEHR ALS 0,70 M HÖHE SIND UNZULÄSSIG.
- 7. GRÜNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BauGB)**
- 7.1 BÄUME ZU PFLANZEN / ZU ERHALTEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A U. B BAUGB):  
DIE, IN DER PLANZEICHNUNG FESTGESETZTEN NEUEN EINZELBÄUME SIND ZU PFLANZEN. DIE GEKENNZEICHNETEN, MARKANTEN EINZELBÄUME UND GEKENNZEICHNETEN ÜBERHÄLTER INNERHALB DER KNICKS SIND ZU ERHALTEN UND ZU PFLEGEN SOWIE BEI ABGANG DURCH GLEICHWERTIGE BÄUME ZU ERSETZEN. SOWEIT GRUNDSTÜCKSZUFARTEN DIESER ERFORDERN, KANN DER STANDORT DES FESTGESETZTEN UND ANZUPFLANZENDEN BAUMES SOWIE DIE FESTGESETZTE GRUNDSTÜCKSZUFART IN ABSTIMMUNG MIT DER GEMEINDE UND DER ERSCHLIESSUNGSPLANUNG AUSNAHMSWEISE UM BIS ZU 3,00M PARALLEL VERSCHOBEN WERDEN. DIE ZU PFLANZENDEN BAUMARTEN UND PFLANZQUALITÄTEN SIND DEM GRÜNORDNUNGSPLAN ZU ENTNEHMEN.
- 7.2 FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT - FLÄCHE FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25A BAUGB):  
DIE ALS FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEKENNZEICHNETEN BEREICHE INNERHALB DER MASSNAHMENFLÄCHE, SIND FLÄCHENDECKEND ZU BEGRÜNEN. ES SIND NUR HEIMISCHE, STANDORTGERECHTE LAUBGEHÖLZE ZULÄSSIG. AUSSERDEM SIND DIESE FLÄCHEN VON JEDLICHER BAULICHER NUTZUNG UND VERSIEGELUNG SOWIE INTENSIVER GÄRTNERISCHER NUTZUNG FREIZUHALTEN. DIE ZULÄSSIGEN PFLANZENARTEN UND -QUALITÄTEN UND MASSNAHMEN SIND DEM GRÜNORDNUNGSPLAN ZU ENTNEHMEN.
- 7.3 KNICKSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 10 UND 20 BAUGB)  
DIE GEKENNZEICHNETEN KNICKDURCHBRÜCHE SIND DURCH KNICKKÖPFE AUS FELDSTEINEN ZU SICHERN. DIE ALS ZU ERHALTEN GEKENNZEICHNETEN KNICKS UND DIE ALS NEU-ANZULEGENDEN KNICKS SIND VOR FORTBESTANDSGEFÄHRDENDEN MASSNAHMEN WIE VERDICHTUNG DES BODENS, EINGRIFFE IN DEN WURZELRAUM UND GRUNDWASSERABSENKUNGEN ZU SCHÜTZEN. DIE KNICKSCHUTZSTREIFEN SIND IN EINER BREITE VON 1,00 M BZW. 1,50 M (SIEHE TEIL A – PLANZEICHNUNG) VON JEDLICHER BEBAUUNG AUCH VON DEN GENEHMIGUNGSFREIEN ANLAGEN GEM. LBO-SH FREIZUHALTEN. DIE KNICKSCHUTZSTREIFEN SIND ZU DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN MIT EINEM ZAUN MIT EINER HÖHE VON 1,25M ABZUGRENZEN.
- 7.4 ANLAGE VON KNICKS (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB):  
GEPLANTE KNICKS SIND WIE FOLGT ANZULEGEN: EIN WALL MIT EINER BASISBREITE VON 3,00 M , EINER WALLHÖHE VON 1,00 M MIT 1,00 M KRONENBREITE. DIE ZU PFLANZENDEN GEHÖLZE SIND DEM GRÜNORDNUNGSPLAN ZU ENTNEHMEN.

- 7.5 DIE ÖFFENTLICHEN FUSSWEGE UND DIE PRIVATEN STELLPLATZBEREICHE SOWIE IHRE ZUFAHRTEN SIND AUS VERSICKERUNGSFÄHIGEN MATERIAL OHNE BETONUNTERBAU HERZUSTELLEN.
- 7.6 AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN IST JEWEILS EIN (1) HEIMISCHER LAUB- ODER OBST-BAUM ZU PFLANZEN UND DAUERHAFT ZUERHALTEN.
- 7.7 DAS UNBELASTETE OBERFLÄCHENWASSER DER PRIVATEN GRUNDSTÜCKE IST AUSSCHLIESSLICH AUF DEN GRUNDSTÜCKEN ZU VERSICKERN ODER ALS BRAUCHWASSER ZU NUTZEN. EIN ANSCHLUSS AN DIE REGENWASSERKANALISATION IST NICHT ZULÄSSIG. EIN NACHWEIS DER SCHADLOSEN BESEITIGUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS IST IM BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN ÜBER ENTSPRECHENDE GUTACHTEN UND BERECHNUNGEN ZU ERBRINGEN.

HINWEIS: DER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 DER GEMEINDE WATTENBEK LIEGT IM WASSERSCHUTZGEBIET BORDESHOLM.