



Bebauungsplan Nr. 8 "Erweiterung Lohweg" der Gemeinde Warder, Kreis Rendsburg-Eckernförde

BEARBEITUNG: 16.06.2021

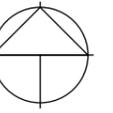
VORENTWURF

B2K
dn|ing

GEÄNDERT :

ART DES VERFAHRENS : REGEL-VERFAHREN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (§ 12 BauGB) EINFACHER BEBAUUNGSPLAN (§ 30 (3) BauGB) VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB) BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (B-PLÄNE DER INNENENTWICKLUNG § 13a BauGB)

STAND DES VERFAHRENS: § 3(1) BauGB § 4(1) BauGB § 4a(2) BauGB § 4(2) BauGB § 3(2) BauGB § 4a(3) BauGB § 1(7) BauGB § 10 BauGB



WA	
	I
GRZ = 0,30	DN = 15° - 45°
GH max. = 37,00 m ü.NHN.	TH max. = 32,00 m ü.NHN.



**Gemeinde Warder, Kreis Rendsburg-Eckernförde
Bebauungsplan Nr. 8 "Erweiterung Lohweg"**

BEARBEITUNG: 16.06.2021



Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes Nr. 8

§ 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ max. = 0,3

maximale Grundflächenzahl der Hauptanlagen, z.B. 0,3

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

GH max. =
37,00 m ü.NHN

Maximal zulässige Gebäudehöhe
über NHN. (Normalhöhennull), z.B. 37,00 m

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO

TH max. =
31,80 m ü.NHN

Maximal zulässige Traufhöhe (beidseitig)
über NHN. (Normalhöhennull), z.B. 31,80 m

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen



Nur Einzelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 23 BauNVO

Gebäudegestaltung

DN = 15° - 45°

Zulässige Dachneigung für die Hauptdachneigung,
z.B. 15° - 45°

§ 9 Abs. 4 BauGB
+ § 84 LBO

Verkehrsflächen



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
mit öffentlichem Begleitgrün und öffentlichen Parkplätzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

V

Verkehrsberuhigter Bereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

P

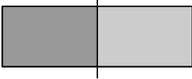
Öffentliche Parkplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
Grünflächen		
	Grünfläche: ÖG - öffentlich (Verkehrsgrün) PG - private (Versickerungsmulde)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Baum, zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, vorhanden
100	Flurstücksbezeichnung
	Bebauung, vorhanden
• 27,85	Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über NHN (Normalhöhennull)
	Baum vorhanden

Teil B Text

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m., § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1, § 4 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Teil des Bebauungsplanes.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 3.1. Es sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig. Die zweite Wohneinheit darf nur in einer der Hauptwohnung untergeordneten Flächengröße im Sinne einer Einliegerwohnung errichtet werden. Die Größe der zweiten Wohneinheit darf maximal 70 % der Größe der Hauptwohnung betragen.

3. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m., § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 3.1 Gebäudehöhe (GH):

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen [GH max.] durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (ü. NHN.) festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.

- 3.2 Traufhöhe (TH):

In den Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden beidseitig (beide Traufseiten) die maximalen Traufhöhen [TH max.] über Normalhöhennull (ü. NHN.) festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Dach und Wand (Außenhaut).

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S.-H.)

- 4.1. Fassaden:

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für mindestens 80 % der fensterlosen Fassaden nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz zulässig. An den Garagen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig.

- 4.2. Dacheindeckungen:

Als Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Schwarz, Anthrazit, Grau sowie extensiv begrünte (lebende Pflanzen) Dächer zulässig. Glasierte Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten sind auch abweichende Materialien als die der Hauptgebäude zulässig.

- 4.3. Dachneigung:

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dachneigungen von 15° bis 45° für die Hauptdächer zulässig.

Für untergeordnete Bauteile, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind abweichende Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

Teil B Text

4.4. Solar- und Photovoltaikanlagen:

Im Plangebiet sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern und parallel zur Dachneigung oder bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 0,50 m über der Dachfläche vorzusehen. Überkragende Anlagen sind unzulässig.

4.5. Oberirdische Lagerbehälter:

Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) ist auf den Grundstücksflächen nicht zulässig.

5. **Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO i.V.m. § 84 LBO S.-H.; sowie § 19 Abs. 4 BauNVO)

5.1. Pro Wohnung sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mindesten zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen.

5.2. Der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen und der Straßenverkehrsfläche muss in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens 5,00 m betragen.

5.3. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen pro Grundstück die folgenden baulichen Anlagen: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und die verkehrsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO sowie Gemeinschaftsanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 150 m² errichtet werden.

6. **Grünordnung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a/b i.V.m § 18 BNatSchG)

6.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB):

Die innerhalb der "Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" vorhandenen Gehölzbestände sind dauerhaft als naturnahe Baum- und Strauchbestände zu erhalten. Bei Abgang sind standortgerechte heimische Bäume und Sträucher nachzupflanzen.

6.2 Einzelbaumpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

An den festgesetzten Standorten im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist folgende Pflanzqualität zu wählen: Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), 16-18 cm Stammumfang. Die Baumstandorte können um maximal 3,00 m verschoben werden. Der offen herzustellende Baumstandort muss eine Mindestgröße von 9,00 m² haben. Es ist eine einheimische, standortgerechte Laubbaumart zu wählen.

