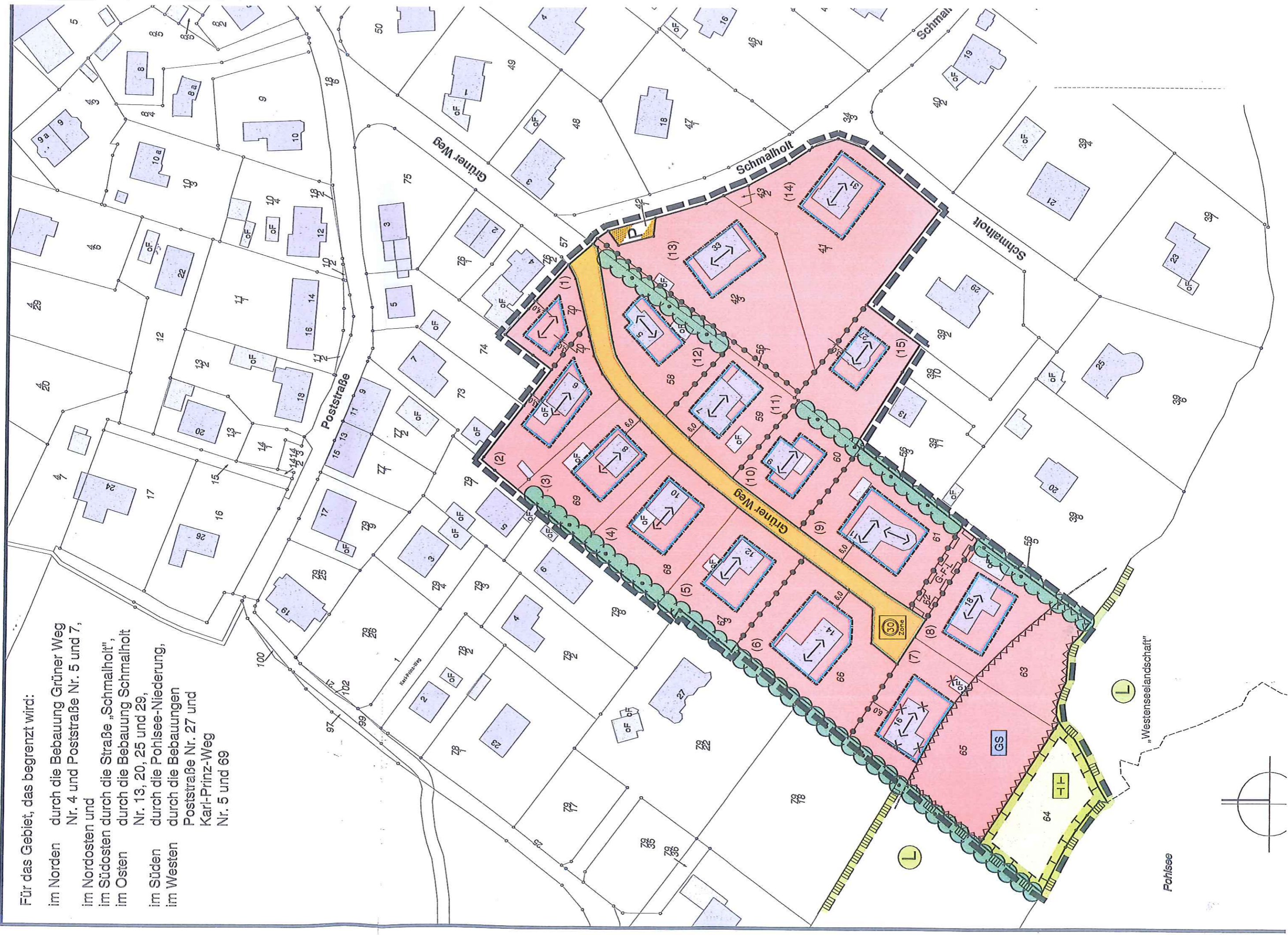


# UDELNDELDAU

Für das Gebiet, das begrenzt wird:  
im Norden durch die Bebauung Grüner Weg Nr. 4 und Poststraße Nr. 5 und 7,  
im Nordosten und im Südosten durch die Straße „Schmalholt“,  
im Osten durch die Bebauung Schmalholt Nr. 13, 20, 25 und 29,  
im Süden durch die Pohlee-Niederung,  
im Westen durch die Bebauungen Poststraße Nr. 27 und Karl-Prinz-Weg Nr. 5 und 69



L „Westenseelandschaft“  
Pohlee

**WR** I (1) ohne Staffelgeschoss

**GR max.** 75 m<sup>2</sup> ○


**GH max.** 9,0 m 

**WH max.** 4,0 m  
(jeweils bezogen auf die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante des angrenzenden Straßenabschnittes „Grüner Weg“)

Hartdach  
SD / WD 35° - 48°

**WR** I (2) bis (5) ohne Staffelgeschoss

**GR max.** 150 m<sup>2</sup> ○


**GH max.** 9,0 m 

**WH max.** 4,5 m  
(jeweils bezogen auf die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante des angrenzenden Straßenabschnittes „Grüner Weg“)

Hartdach  
SD / WD 35° - 48°

**WR** I (6) ohne Staffelgeschoss

**GR max.** 200 m<sup>2</sup> ○


**GH max.** 7,5 m 

**WH max.** 3,5 m  
(jeweils bezogen auf die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante des angrenzenden Straßenabschnittes „Grüner Weg“)

Hartdach  
SD / WD 35° - 50°

**WR** I (7)

**GR max.** 200 m<sup>2</sup> ○

**GH max.** 7,5 m 

**WH max.** 6,3 m  
(jeweils bezogen auf Geländeoberkante)

Hartdach  
SD / WD 20° - 35°

**WR** I (8) ohne Staffelgeschoss

**GR max.** 200 m<sup>2</sup> ○


**GH max.** 7,5 m 

**WH max.** 3,5 m  
(jeweils bezogen auf Geländeoberkante)

Reetdach  
SD / WD > 40°

**WR** I (9), (13) ohne Staffelgeschoss + (14) geschoss

**GR max.** 200 m<sup>2</sup> ○


**GH max.** 7,5 m 

**WH max.** 3,5 m  
(jeweils bezogen auf die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante des angrenzenden Straßenabschnittes „Grüner Weg“)

Reetdach  
SD / WD > 40°

**WR** I (10) ohne Staffelgeschoss + (12) geschoss

**GR max.** 150 m<sup>2</sup> ○


**GH max.** 7,5 m 

**WH max.** 3,5 m  
(jeweils bezogen auf die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante des angrenzenden Straßenabschnittes „Grüner Weg“)

Reetdach  
SD / WD > 40°

**WR** I (11) ohne Staffelgeschoss

**GR max.** 210 m<sup>2</sup> ○


**GH max.** 7,5 m 

**WH max.** 3,5 m  
(jeweils bezogen auf die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante des angrenzenden Straßenabschnittes „Grüner Weg“)

Hartdach  
FD / SD / WD max. 45°

**WR** I (15) ohne Staffelgeschoss

**GR max.** 80 m<sup>2</sup> ○

**GH max.** 9,0 m 

**WH max.** 3,5 m  
(jeweils bezogen auf die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante des angrenzenden privaten Wohnwegabschnittes)

Hartdach  
SD / WD 30° - 45°

## TEIL B : TEXT

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

In dem Reinen Wohngebiet (WR) sind die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale Zwecke und für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Anlagen, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen - unzulässig.

#### 2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

2.1 Die zu den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Baugrenzen dürfen für untergeordnete Bauteile, wie Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von bis zu 1,5 m und einer Breite von bis zu 5,0 m ausnahmsweise überschritten werden.

2.2 Die Errichtung von Terrassen als bauliche Anlagen ist im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper auch außerhalb der überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung von Ziffer 1., 4. zulässig, sofern Belange des Naturschutzes entsprechend Ziffer 1., 7. dem nicht entgegenstehen.

#### 3. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Für alle Grundstücke innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebietes (WR) darf die festgesetzte höchstzulässige Grundfläche (GR max.) durch die Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

#### 4. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GR max.) darf in allen Teilgebieten ausschließlich nur für Terrassen einschließlich Stützmauern, sofern diese erforderlich sind, als bauliche Anlagen ausnahmsweise pro Wohnbaugrundstück um bis zu maximal 20 m<sup>2</sup> überschritten werden, sofern Belange des Naturschutzes entsprechend Ziffer 1., 7. dem nicht entgegenstehen. Wohngebäudebezogene Terrassen können auch in Teilen (3/4 der zulässigen Grundfläche) außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden; Ziffer 1. 7. ist zu beachten.

#### 5. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) sind bei Realisierung einer Einzelhausbebauung maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

#### 6. Stellplätze und Garagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)

In allen Teilgebieten ist pro Wohnbaugrundstück nur eine Grundstückszufahrt bis max. 4,0 m Breite, bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie bzw. auf die Begrenzungslinie der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche, zulässig.

#### 7. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

„Gewässerschutzzone“

Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind in einem 50,0 m breiten Schutzzone zum „Pohisee“ entsprechend den gesetzlichen Regelungen des LNatSchG und des BNatSchG bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO unzulässig. Ausnahmen kann die untere Naturschutzbehörde zulassen.

#### 8. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugshöhe für die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) für die Teilgebiete festgesetzte maximale Wand- und Firsthöhe ist jeweils die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante des an die überbaubare Grundstücksfläche angrenzenden öffentlichen bzw. privaten (G-F-L-Recht) Straßenabschnittes. Hiervon ausgenommen sind die Teilgebiete WR 7 und WR 8; hier ist die Bezugshöhe die Geländeoberfläche.

#### 9. Abgrabungen und Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 LBO)

Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen einschließlich der Ab- und Anböschungen zur Höhenangleichung sind unter Anrechnung der festgesetzten teilgebietsbezogenen höchstzulässigen GR max. und der zulässigen Überschreitungen durch die Grundfläche der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 sowie der Grundfläche der zulässigen Terrassen einschließlich Stützmauern zulässig, sofern Belange des Naturschutzes entsprechend Ziffer 1., 7. dem nicht entgegenstehen..

#### 10. Maßnahmen zur Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 21 LNatSchG)

Zum nachhaltigen Schutz, Erhalt und Entwicklung der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Knicks ist auf den privaten Grundstücksflächen mindestens ein 1,0 m breiter Saumstreifen, bezogen auf den Wallfuß, entlang der Knicks von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten.

## TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

#### 1. Einfriedungen

1.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zur Einfriedung der privaten Wohnbau-Grundstücke geschlossene Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Einfriedungen im Bestand sind hiervon ausgenommen solange diese nicht verändert werden.

Zulässig sind ferner offene Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,60 m oder lebende Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,80 m, jeweils bezogen auf die direkt angrenzende Fahrbahnoberkante, wobei im Bereich der Grundstückszufahrten zur Verkehrs-sicherheit eine ausreichende Einsichtnahme in den öffentlichen Verkehrsraum sicher-stellt sein muss.

1.2 Massive Einfriedungen sind nur in Form von Torpfeilern bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m Höhe, bezogen auf die direkt angrenzende Fahrbahnoberkante, zulässig.

#### 2. Vorgartenzone

In allen Teilgebieten des Reinen Wohngebietes (WR), mit Ausnahme des Teilgebietes WR 15, ist innerhalb einer 3,0 m breiten Vorgartenzone, bezogen auf die Straßenbe-grenzungslinie bzw. das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, die Errichtung von Carports (Stellplatz mit Schutzdach) und Garagen nicht zulässig.

#### 3. Dachneigung

3.1 Untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes und Nebenanlagen, die im baulichen oder im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, können vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen aufweisen.

3.2 In allen Teilgebieten sind Stellplätze mit Schutzdach (Carports), Garagen und Neben-anlagen nach § 14 BauNVO mit Flachdächern und mit flach geneigten Dächern bei ei-ner Dachneigung bis maximal 35°, sofern sie nicht nach Ziffer II, 3.1 zu beurteilen sind, zulässig.

#### 4. Dacheindeckung und Dachfarben

4.1 In den Teilgebieten WR 1 bis WR 7 (westlich und südwestlich Grüner Weg) sowie im Teilgebiet WR 15 sind ausschließlich Hartdächer zulässig. Naturreedächer im Be-stand sind zulässig und können bei Neubau oder Umbau des Dachgeschosses als Hartdach errichtet werden.

4.1.1 Die Dacheindeckung der Hartdächer ist nur in rotem, braunem und anthrazitfarbenem Farbton zulässig, wobei ausschließlich Dachsteine und Dachpfannen zu verwenden sind.

4.2 In den Teilgebieten WR 8 bis WR 14 (östlich und südöstlich Grüner Weg) sind aus-schließlich Reetdächer zulässig. Hartdächer im Bestand sind zulässig und können bei Neubau oder Umbau des Dachgeschosses als Naturreeddach errichtet werden, wobei die erforderlichen Abstandsflächen nach LBO einzuhalten sind.

4.2.1 Die Dacheindeckung der Reetdächer ist nur aus Naturreet zulässig.

#### 5. Außenfassade

5.1 Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) ist die Außenfassade der Hauptgebäude mit Verblendsteinmauerstein herzustellen, wobei zur Gliederung des Gebäudes Gie-belseiten, Zierleisten, Gebäudesockel auch abweichende Materialien benutzt werden dürfen. Abweichende Materialien sind im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig.

5.2 Die Außenfassade des Hauptgebäudes ist nur in rotem bis rotbraunem Farbton zuläs-sig. Abweichende Farbtöne sind im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig.

5.3 Im Rahmen einer Gebäudesanierung aus energetischen Gründen sind abweichend von Ziffer II., 5.1 und 5.2 auch andere Materialien und ein weißer Farbton zulässig.

#### 6. Dachgeschosse

In allen Teilgebieten ist die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss unzu-lässig. Hiervon ausgenommen ist das Teilgebiet WR 7 aufgrund des Bestandsschut-zes.

### III. Hinweis

#### Artenschutz:

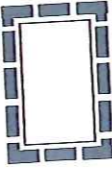





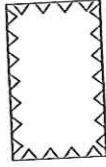
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gem. § 27a LNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 14.03. ausgeführt werden.

# CHTTERWEHR

## N.NR. 8

### ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 2253)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>		
	Reine Wohngebiete (s. Teil B : Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 3 BauNVO
z. B. <b>GR max.</b> 150 m <sup>2</sup>	Höchstzulässige Grundfläche mit Flächenangabe (GR) (s. Teil B - Text)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z. B. <b>FH max.</b> 9,0 m	Höchstzulässige Firsthöhe (Bezugspunkt s. Nutzungsschablonen)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
z. B. <b>WH max.</b> 4,50 m	Höchstzulässige Wandhöhe (nach LBO, Bezugspunkt s. Nutzungsschablonen)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse (s. Teil B - Text)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
<b>Bauweise / Baugrenzen</b>		
o	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 1 BauNVO § 23 BauNVO
	Baugrenze (s. Teil B - Text)	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 22 Abs. 2 BauNVO § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO
	nur Einzelhäuser zulässig (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
<b>SD / WD</b>	Satteldach / Walmdach (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
z. B. DN <b>35° - 50°</b>	Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Hauptfirstrichtung (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung Zweckbestimmung: "Gewässerschutzzone" (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. m. § 35 LNatSchG

# ZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

Plan- zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	<b>III. Nachrichtliche Übernahmen</b>	
	Schutzgebiete und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (an den Plangeltungsbereich angrenzend)	§ 13ff LNatSchG
	Landschaftsschutzgebiet "Westenseelandschaft" (Verordnung des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 17.3.2004)	§ 15 LNatSchG
	Knick	§ 21 LNatSchG
	50 m Gewässerschutzstreifen zum „Pohisee“	§ 35 LNatSchG i. V. m. § 61 BNatSchG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Plan- zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage	II. Darstellungen ohne Normcharakter
	<b>Verkehr</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	Öffentliche Parkplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	<b>Grünordnung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und 25 BauGB	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zweckbestimmung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
	naturnaher Ufersaum mit Gehölzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
	Bäume und Sträucher auf Knickwall zu erhalten (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i. V. m. § 21 LNatSchG	

Plan- zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger Flurstück 39/8 und 39/11 und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

z. B.  
WR (1)      Bezeichnung der Teilgebiete

z. B. 3,0 →      Bemaßung in m

z. B. (11)      Bezeichnung der Baugrundstücke i. V. m. den Teilgebetsbezeichnungen (in den Nutzungsschablonen)