

Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Dunsum

für das Gebiet nördlich der L214 im Bereich des Ortseingangs Großdunsum
(Flur 3, Flurstücke 28 und 29 teilweise)

Text – Teil B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO als unzulässig festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die maximale Gebäudehöhe darf 8,50 m über der festgelegten Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Die Traufhöhe darf 2,50 m über der festgelegten Geländeoberfläche nicht überschreiten. Im Bereich der Krüppelwalmflächen darf die Traufhöhe 5,50 m über der festgelegten Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Nebenanlagen und Garagen dürfen eine Firsthöhe von 4,50 m und eine Traufhöhe von 2,25 m über der festgelegten Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Nebenanlagen und Garagen sind bis zu einer gemeinsamen Grundfläche von maximal 40 m² je Grundstück zulässig.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Je Wohngebäude ist nur eine Wohnung zulässig. Eine zweite Wohnung ist ausnahmsweise zulässig, wenn diese nicht mehr als maximal 30% der Geschossfläche des gesamten Wohngebäudes umfasst.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der mit „Erhalt Knick“ bezeichneten Flächen ist die Knickanpflanzung auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind durch einheimische Arten zu ersetzen.

Innerhalb der mit „Anpflanzung Knick“ bezeichneten Flächen ist ein Knick / eine Feldhecke anzulegen. Es sind heimischen Gehölzarten mit einem Pflanzabstand von ca. 50 cm versetzt, zweireihig zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für strauchartige Gehölze gilt als Mindestqualität „mind. 1 verpflanzt, 70-100cm hoch“, für in Reihe stehende Bäume „Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm“. Der Stammumfang ist in 1 m Höhe einzuhalten.

Innerhalb der mit „Flächenextensivierung“ bezeichneten Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzung auf einer Fläche von 601 m² mit dem Entwicklungsziel einer artenreichen, feuchten

Grünlandfläche einzustellen. Geeignete randliche Gräben sind zur Schaffung eines lokalen Biotopverbundsystems ggfs. mit einzubeziehen (z.B. einseitige Abflachung der Böschung). Eine primäre Entwässerungsfunktion der Gräben soll nicht eingeschränkt werden.

5. Gestalterische Vorschriften (§9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 84 LBO SH)

Als **Dachformen** für Hauptgebäude sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 48-52° zulässig. Für Wintergärten sind ausnahmsweise abweichende Dachformen zulässig. Andere Dachformen für Hauptgebäude sind unzulässig.

Als Dachformen für Nebenanlagen und Garagen sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 48-52° sowie Flachdächer zulässig. Andere Dachformen für Nebengebäude und Garagen sind unzulässig.

Es ist maximal ein mittig angeordneter Backengiebel pro Gebäude zulässig.

Dachaufbauten und Gauben dürfen insgesamt maximal 1/3 der Trauflänge je Dachseite nicht überschreiten und sind

- im Bereich des Spitzbodens und oberhalb des ausgebauten Dachgeschosses,
- im Bereich der Krüppelwalmflächen,
- auf der Gebäudeseite, an der sich ein Backengiebel befindet,

unzulässig.

Es sind maximal zwei Dachflächenfenster je Dachseite bis zu einer Größe von 1,00 m² pro Fenster zulässig. Im Bereich des Spitzbodens, oberhalb des ausgebauten Dachgeschosses, in den Krüppelwalmflächen sowie auf Dachseiten mit Gauben sind Dachflächenfenster unzulässig. Bei Reeteindeckung sind Dachflächenfenster unzulässig.

Als **Dacheindeckung** für Hauptgebäude sind nicht glänzende Dachziegel in den Farbtönen dunkelbraun bis anthrazit sowie Reet zulässig. Andere Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind unzulässig.

Als Dacheindeckung für Nebenanlagen und Garagen sind nicht glänzende Dachziegel in den Farbtönen dunkelbraun bis anthrazit, Reet und Gründächer zulässig. Andere Dacheindeckungen für Nebenanlagen und Garagen sind unzulässig.

Als **Fassadenmaterialien** für Hauptgebäude sind rotes sowie rotbraunes Mauerwerk zulässig. Ausnahmsweise kann Holz als Fassadenmaterial für Hauptgebäude zugelassen werden. Alle anderen Fassadenmaterialien sind für Hauptgebäude unzulässig.

Als Fassadenmaterialien für Nebenanlagen und Garagen sind rotes sowie rotbraunes Mauerwerk und Holz zulässig. Alle anderen Fassadenmaterialien sind für Nebenanlagen und Garagen unzulässig.

Fensteröffnungen sind ausschließlich als stehende Formate zulässig, d.h. die Höhe der Fensteröffnung muss größer als die Breite der Fensteröffnung sein.

Die **Sockelhöhe** darf 0,30 m über der vorhandenen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Abgrabungen vor Kellerfenstern sind unzulässig.

Wintergärten sind bis zu einer Tiefe von 3 m und einer Breite von 1/3 der Gebäudelänge mit Außenwänden aus Holz und / oder Glas zulässig. Wintergärten müssen einen Abstand von mindesten 1 m zu den Gebäudeecken einhalten und dürfen nicht in Massivbauweise errichtet werden.

6. Hinweise

Für den Bereich des Plangebiets ist keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Die Abwässer sind gemäß abgestimmten Abwasserbeseitigungskonzept in eine gemeinsame Kleinkläranlage für das Plangebiet einzuleiten. Es wird auf die Abwassersatzung der Gemeinde Dunsum verwiesen.

Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Bauvorhaben im Bereich der Anbauverbotszone der Landesstraße sind grundsätzlich unzulässig. Abweichungen hiervon sind mit der zuständigen Fachbehörde (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig Holstein) abzustimmen.

Direkte Zufahrten und Zugänge zur Landesstraße auf freier Strecke sind unzulässig.