

Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Oevenum

für das Gebiet südlich Karkenstieg und westlich der Dörpstrat

Text – Teil B

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 3, 4 und 5 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 für Hauptgebäude darf 8,50 m über der festgelegten Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Die maximale Gebäudehöhe für Nebengebäude darf 4,50 m über der festgelegten Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Die maximal zulässige Grundfläche darf ausnahmsweise um bis zu 100% für Zufahrten überschritten werden, wenn dies für die Zuwegung aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Lage der Garagen / Stellplätze erforderlich ist.

3. Mindestgröße für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken werden gemäß Planzeichnung – Teil A – festgesetzt. Für Baugrundstücke, die am 01.09.2015 diese Mindestgröße unterschritten haben, gilt deren tatsächliche Größe als Mindestgröße (Flurstücke 175, 179, 181, 221 und 403 der Flur 8).

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es ist eine Wohnung je Wohngebäude allgemein zulässig.

Eine zweite Wohnung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie einen Anteil von 30 % der Geschossfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreitet.

5. Ermittlung der Geschossflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

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.

6. Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 bezeichneten Flächen ist sind heimischen Gehölzarten mit einem Pflanzabstand von ca. 50 cm versetzt, zweireihig zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Gestalterische Vorschriften für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO SH)

7.1. Gestaltung der Hauptgebäude

Baukörper

Die Gebäude müssen eine rechteckige Grundform erhalten und dürfen eine Gebäudetiefe von 9,00 m nicht überschreiten. Die Gebäudelänge darf das 1,5-fache der Gebäudebreite nicht unterschreiten und das 1,8-fache der Gebäudebreite nicht überschreiten.

Werden Garagen und Nebenanlagen angebaut, müssen sie durch Vor- und Rücksprünge vom Hauptkörper abgesetzt werden.

Dächer

Als Dachformen sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 45° bis 52° zulässig. Für die Krüppelwalmflächen sind Dachneigungen von 55° bis 60° zulässig. Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur längeren Gebäudekante liegen. Der Dachüberstand darf maximal 60 cm betragen.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nicht glänzende, rote bis braune und anthrazitfarbene Dachpfannen sowie Reet zulässig.

Dachaufbauten

Traufgiebel sind nur als Backengiebel zulässig. Es ist maximal ein Backengiebel je Gebäude zulässig.

Zusätzlich zum Backengiebel sind nur Schleppgauben, Walmdachgauben und Trapezgauben bis maximal 1/3 der Traufenlänge als Dachaufbauten zulässig. Der Abstand vom Giebel bzw. von der Krüppelwalmseite muss mindestens dem Abstand zweier durchgehender Gebinde zueinander entsprechen, der Abstand zwischen Dachgaube und Traufe muss in der Dachfläche gemessen mindestens 60 cm betragen. Die Höhe der Gauben darf in der Ansichtsfläche maximal 1,25 m betragen.

Dachflächenfenster sind bei Hartdächern bis zu einer Gesamtgröße von maximal 3% der jeweiligen Dachfläche zulässig. Bei reetgedeckten Dächern sind Dachflächenfenster unzulässig.

Gauben und Dachflächenfenstern in den Krüppelwalmflächen sind unzulässig.

Dacheinschnitte (z.B. Dachterrassen o.Ä.) sind unzulässig.

Außenwände, Wandöffnungen und Fenster

Außenwände sind als rotes bis rotbraunes Verblendmauerwerk sowie in Holz (rot bis rotbraun gestrichen) zulässig.

Die Fensteröffnungen sind nur rechteckig in stehendem Format zulässig. Die Fensterflächen sind symmetrisch zu unterteilen. Innenliegende Sprossen sind unzulässig.

Metallische Oberflächen und grell leuchtende Farben sind unzulässig.

Kragplatten, Balkone, außenliegende Rollladenkästen und Fensterläden sind unzulässig.

Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf 0,20 m über der festgelegten Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Traufenhöhe

Die Traufenhöhe darf 2,60 m über der festgelegten Geländeoberfläche nicht überschreiten. Ausgenommen sind die Traufe am Krüppelwalm und am Backengiebel.

Wintergärten

Wintergärten sind nur an das Hauptgebäude angebaut zulässig. Die Grundfläche darf maximal 25 m² betragen. Die Ansichtsbreite der Konstruktionsteile darf maximal 0,15 m betragen. Die Fassaden und Dachflächen sind mit Glas oder lichtdurchlässigem Material auszufachen. Für Wintergärten sind abweichende Dachformen und –neigungen zulässig.

7.2. Gestaltung der Garagen und Nebenanlagen

Dächer

Als Dachformen sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer und flach geneigte Dächer zulässig. Bei Satteldächern ist eine Traufenhöhe von maximal 2,00 m über der festgelegten Geländeoberfläche zulässig. Satteldächer sind in Material und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen. Begrünte Dächer sind zulässig.

Außenwände

Die Außenwände sind, wenn sie in Mauerwerk ausgeführt werden, in Material und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen. Außenwände in Holz sind zulässig.

Garagen und Nebenanlagen sind in einem Baukörper zusammenzufassen und im gleichen Material zu errichten.

7.3. Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenfront) sind ausschließlich als Staketzäune, Steinwälle oder Hecken zulässig und dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

Für die rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch andere Grundstückseinfriedungen zulässig.

7.4. Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Solaranlagen)

Auf Hartdächern sind Solaranlagen zulässig, wenn sie flächenparallel zur Dachhaut liegen.

Auf Reetdächern sind Solaranlagen unzulässig.

Auf Nebengebäuden mit flach geneigten Dächern sind aufgeständerte, nicht flächenparallel zur Dachhaut liegende Solaranlagen ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Höhe von 0,75 m über der Ebene der Dachhaut nicht überschreiten. Die Regelungen der Landesbauordnung Schleswig-Holstein sind zu beachten.

8. Gestalterische Vorschriften für den Plangeltungsbereich außerhalb des allgemeinen Wohngebietes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO SH)

Für die Flächen im Plangbiet, die nicht als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, gelten die Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung Oevenum.

9. Hinweise

Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.