

## 09.75.00 - Falkenhusener Weg/ Libellenweg

### TEIL A - PLANZEICHNUNG



### Zeichenerklärung

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 Nr. 394). Das Baunutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13.12.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) und die Planzeichen-verordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 88), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 182).

**I. FESTSETZUNGEN**

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauVO)  
WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)  
GF 110m<sup>2</sup> Grundfläche  
II Zahl der Volgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauVO)  
nur Einzelhäuser zulässig  
Baugrenze

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
Einfahrtbereich

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
Erhaltung von Einzelbäumen  
wegfallende Bäume

**Sonstige Planzeichen**  
Umgrenzung des Bereichs, für den eine neue Geländeoberfläche (G) festgesetzt ist (gem. textl. Festsetzung)  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
St. Ga Stellplätze, Garagen  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - nach Art oder Maß  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**  
Grundstücksgrenze in Aussicht genommen (Vorschlag)  
Bemaßung - Angaben in Meter

**IV. PLANGRUNDLAGE**  
Flurstücksgrenzen (vorhanden)  
vorhandene Bebauung  
Flurstücknummern

Datengrundlage ALKIS , 05.2022 im UTM-Koordinaten system Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

### TEIL B - TEXT

#### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5-9 BauVO)

1.1 Im reinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 Im reinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

1.3 Im reinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

##### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO)

2.1 Innerhalb des reinen Wohngebiets ist der Bau von Kellergeschossen nicht zulässig. Als Kellergeschosse gelten alle Geschosse deren Fußbodenoberkante mehr als 30 cm unterhalb der Geländeoberfläche liegt. (§ 16 Abs. 5 BauVO)

2.2 Die maximale Dachhöhe der Hauptgebäude wird auf 7,0 m festgesetzt. Als Dachhöhe gilt der Abstand zwischen der Geländeoberfläche und der obersten Dachkante.

2.3 Sämtliche Dachflächen im reinen Wohngebiet sind zu begrünen.

2.4 Im reinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen um bis zu 25 % überschritten werden.

##### 3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauVO)

3.1 Im reinen Wohngebiet dürfen maximal 50% der Grundstückfläche versiegelt werden.

##### 4 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der umgrenzten Fläche für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

##### 5 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen

5.1 Innerhalb des reinen Wohngebiets ist je Grundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 3,5 m zulässig.

##### 6 Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

6.1 Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

6.2 Auf den Baugrundstücken innerhalb des reinen Wohngebiets ist je Grundstück ein Laubbbaum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Pflanzliste Obstgehölze; Vogelkirsche, Knorpelkirsche, Herzkirsche oder Baumhasel).

##### 7 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

3.1 Die nicht versiegelten Grundstücksanteile im reinen Wohngebiet sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sogenannte „Schottergärten“ sind unzulässig.

#### BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

##### 1 Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung

1.1 Auf den Hauptgebäuden sind nur flachgeneigte Dächer Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 15° zulässig.

##### 2 Vorgärten und deren Einfriedung

2.1 Einfriedungen im Plangeltungsbereich dürfen maximal eine Höhe von 1,5 m aufweisen und müssen als Hecken aus heimischen Laubgehölzen ausgeführt werden, an deren Innenseite ein max. 1,5 m hoher Maschendrahtzaun errichtet werden darf.

##### 3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

3.1 Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

#### VERFAHRENSSVERMERKE

##### III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

###### 1 Ersetzen des Bebauungsplanes 09.77.00 - Falkenhusener Weg

1.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 09.77.00 - Falkenhusener Weg - außer Kraft.

##### IV. HINWEISE

###### A Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Eingriffen in den Boden ist die obere Denkmalschutzhörde (Abt. Archäologie) frühzeitig über den beabsichtigten Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Funde sind gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetzes umgehend zu melden.

B Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

C In der Bauphase sind die Maßnahmen entsprechend DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ umzusetzen.

D Mutterboden

Die anfallenden Mengen an Erdaushub sind sowohl in der Planung als auch in der Ausführung grundsätzlich nach Mutterboden bzw. nach Unterboden (Baugrubenaufland) zu trennen und zu beurteilen. Dabei ist das Vernichtungsverbot von Mutterboden gem. § 20 BauGB, verbunden mit der gesetzlichen Pflicht zum Schutz des Mutterbodens (BBodSchG § 1), zu beachten.

##### E Baulärm

Grundsätzlich sollen im Rahmen von Bauarbeiten folgende Lärmschutzaspekte berücksichtigt werden, um die Lärmbelästigung möglichst gering zu halten: Frühzeitige Zusammenarbeit aller am Bau Beteiligten in Fragen der Baulärmkämpfung, Berücksichtigung der Lärmschutzaufgaben in Ausschreibung und Angebot, Einsatz von fortschrittenen lärmarmen Bauverfahren und -maschinen, Berücksichtigung des Immissionsrichtwertes für das betroffene Gebiet bei der Gestaltung des Bauallaufes, Zusammenlegen lärmintensiver Arbeiten mit anschließenden ausreichend langen Lärmpausen, Information der Nachbarschaft und der Aufsichtsbehörden über unvermeidbare, ungewöhnlich hohen Lärm, Einsatz von lärmarmen Baumaschinen in besonders schutzbedürftigen Gebieten und bei nächtlichem Betrieb.

##### F Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

##### G Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss billigt.

##### H Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Servicezeiten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 05.05.2025 erlassen.

Der Bekanntmachung ist auf die Bürgerschaft eine Veröffentlichung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hinzugetragen.

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

##### I Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender

Erklärung auf Dauer während der Servicezeiten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 05.05.2025 erlassen.

Der Bekanntmachung ist auf die Bürgerschaft eine Veröffentlichung von Verfahrens-

und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der

sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die

Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das

Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hinzugetragen.

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

##### J Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender

Erklärung auf Dauer während der Servicezeiten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 05.05.2025 erlassen.

Der Bekanntmachung ist auf die Bürgerschaft eine Veröffentlichung von Verfahrens-

und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der

sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die

Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das

Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hinzugetragen.

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

##### K Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender

Erklärung auf Dauer während der Servicezeiten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 05.05.2025 erlassen.

Der Bekanntmachung ist auf die Bürgerschaft eine Veröffentlichung von Verfahrens-

und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der

sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die

Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das

Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hinzugetragen.

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

##### L Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender

Erklärung auf Dauer während der Servicezeiten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 05.05.2025 erlassen.

Der Bekanntmachung ist auf die Bürgerschaft eine Veröffentlichung von Verfahrens-

und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der

sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die

Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das

Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hinzugetragen.

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

##### M Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender

Erklärung auf Dauer während der Servicezeiten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 05.05.2025 erlassen.

Der Bekanntmachung ist auf die Bürgerschaft eine Veröffentlichung von Verfahrens-

und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der

sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die

Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das

Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hinzugetragen.

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

##### N Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender

Erklärung auf Dauer während der Servicezeiten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 05.05.2025 erlassen.

Der Bekanntmachung ist auf die Bürgerschaft eine Veröffentlichung von Verfahrens-

und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der

sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die

Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das

Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hinzugetragen.

Die Satzung ist