

# Gemeinde Rabel

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet "Lehmburg"

(Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

Stand: Entwurf (Behördenbeteiligung / öffentliche Auslegung, Juni 2022)



**PLANUNGSBÜRO  
FÜR STADT UND REGION**  
CAMILLA GRÄTSCH ■ SÖNKE GROTH GbR

BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG  
FON 0461/ 254 81 FAX 0461/ 263 48 INFO@GRZWO.DE

# Gemeinde Rabel:

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Lehmborg"

Stand: Entwurf (Juni 2022)

### Planzeichnung (Teil A)



### Text (Teil B)

<sup>1</sup> Zufahrten und offene Stellplätze sind mit einer versickerungsfähigen Oberfläche herzustellen.

<sup>2</sup> Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.01.2002.

#### Hinweis:

Gemäß § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

# Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

## I. Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,28

Grundflächenzahl

(§ 16 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse zwingend

(§ 16 BauNVO)

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

(§ 22 BauNVO)



Baugrenze

(§ 23 BauNVO)

### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
- Fußgängerbereich -

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## III. Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene Flurstücksgrenze

108

Flurstücksnummer



vorhandene Böschung

11,55

vorhandene Geländehöhe in m über N.H.N., z.B. 11,55



Bemaßung in m, z.B. 4



vorhandener Baum

# Gemeinde Rabel

(Amt Geltinger Bucht, Kreis Schleswig-Flensburg)



## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet „Lehmborg“

(Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

## Begründung

Stand Entwurf (Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung)

### 1. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet des am 27.01.2003 rechtswirksam gewordenen Bebauungsplanes Nr. 4 liegt am südöstlichen Rand der Ortslage von Rabel. Es umfasst das durch die Straße „Am Lehmborg“ erschlossene vorhandene Wohngebiet.

Von dieser Planänderung betroffen ist nur die im Süden des Plangebietes, westlich des Wendepunktes gelegene Grünfläche mit der festgesetzten Zweckbestimmung „Spielplatz“.

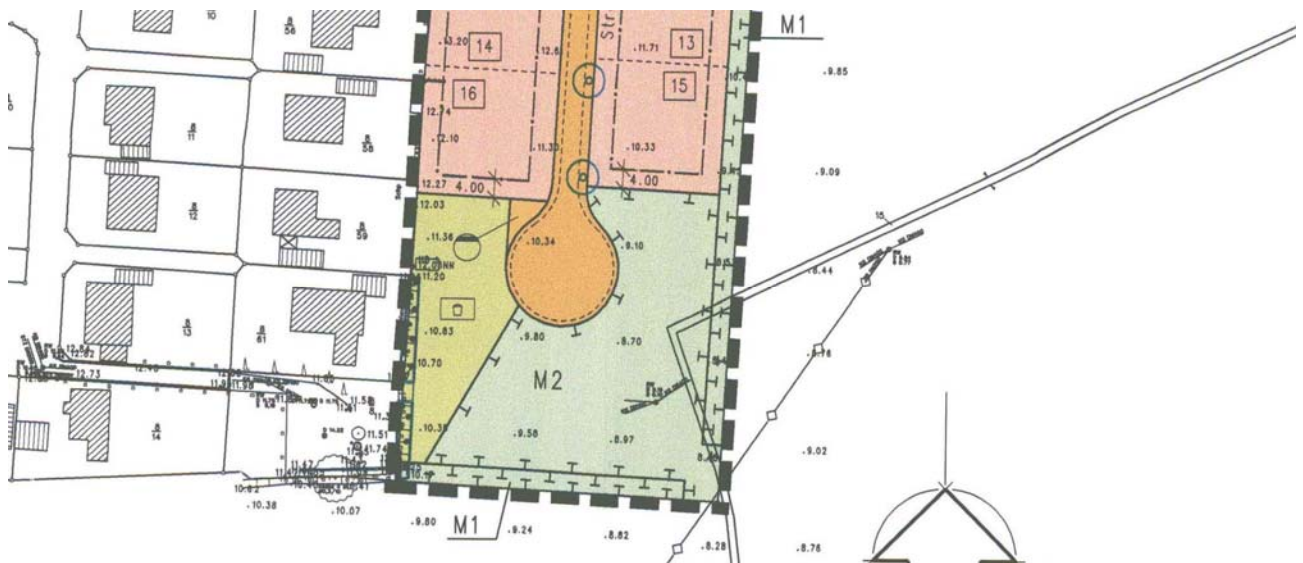


Abb.: B-Plan Nr. 4 - Ausschnitt Planzeichnung<sup>1</sup>

(o.M.)

### 2. Erfordernis und Ziel der Planung

Der Spielplatz auf der festgesetzten Grünfläche wurde nie umgesetzt, und es ist nach wie vor kein Bedarf hierfür erkennbar. Daher sieht die Gemeinde es als sinnvoll an, diese bislang ungenutzte Brache durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zu einem Wohnbaugrundstück umzunutzen und damit –wenn auch in geringem Umfang- der Nachfrage nach Wohnbauland nachzukommen.

Dieses mit der Planänderung verfolgte Ziel ist als Maßnahmen der Innenentwicklung anzusprechen. Durch die Planung wird offensichtlich nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche

<sup>1</sup> Komplette Planzeichnung (und auch Text) > siehe Anlage

der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Auch sind keine Natura 2000-Gebiete betroffen (vgl. Kap. 5.2.4), und es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die Planänderung löst zudem nur eine geringfügige Flächeninanspruchnahme aus<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

### 3. Entwicklung der Planung

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs.2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im wirksamen FNP der Gemeinde Rabel ist das Plangebiet als Grünfläche „Spielplatz“ dargestellt (vgl. nachstehende Abb.). Hieraus lässt sich das geplante Wohngebiet nicht entwickeln.

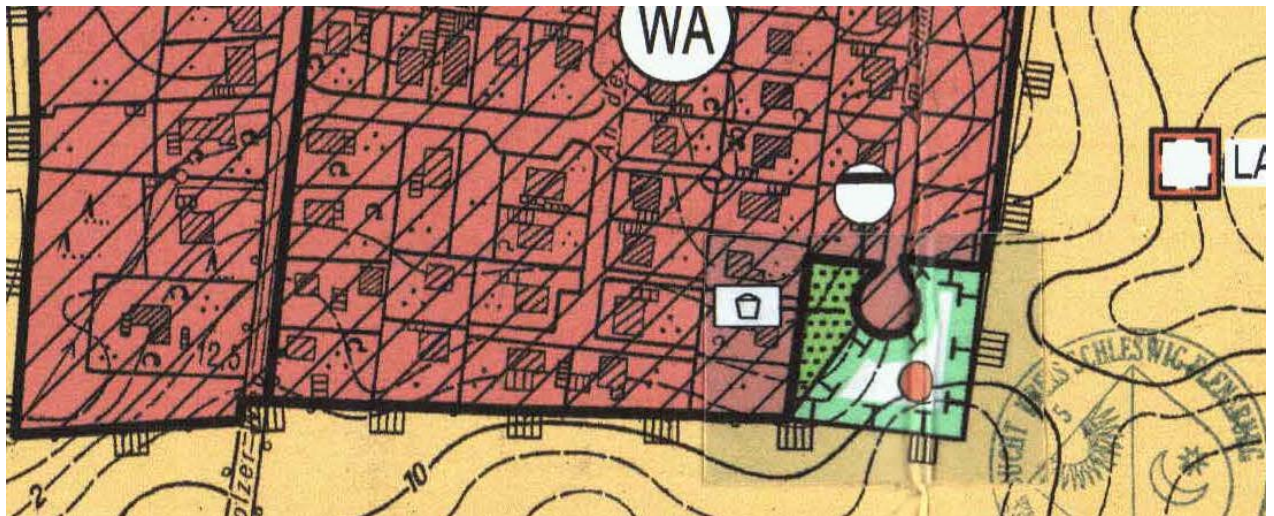


Abb.: Ausschnitt Planzeichnung FNP

(o.M.)

Der Flächennutzungsplan wird daher nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die dort genannte Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vor Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt werden darf, kann als erfüllt angesehen werden, da der Bebauungsplan zu eben diesem Zweck, also der geordneten städtebaulichen Fortführung der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung, aufgestellt wird.

Auf FNP-Ebene erfolgt daher, wie bereits für die umliegenden Siedlungsflächen, die Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes (WA):

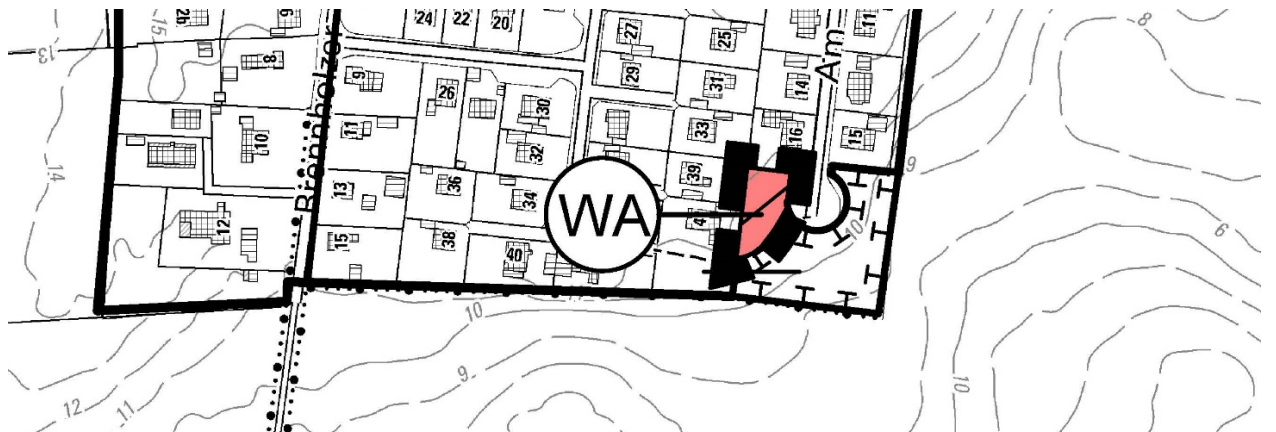


Abb.: Entwurf Planzeichnung der FNP-Berichtigung

(o.M.)

<sup>2</sup> Dies im Hinblick auf die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannte Obergrenze von 2 ha zulässiger Grundfläche

#### 4. Inhalte der Planung

Zur Sicherung der mit der Planung verfolgten Ziele schreibt die Planänderung im Wesentlichen die Festsetzungen des Ursprungsplanes fort<sup>3</sup>. Im Einzelnen sind folgende Regelungen vorgesehen:

##### 4.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Die Planzeichnung setzt die zukünftig für wohnbauliche Nutzung vorgesehene Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Mit Bezug auf den Text (Teil B) des Ursprungsplans sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ ausgeschlossen.

Bestandsbezogen erfolgt zudem die Festsetzung der Fußwegverbindung vom Wendeplatz am Lehberg zum westlich benachbarten Quartier Ehmsenkoppel.

##### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird geregelt durch die zeichnerische Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Zulässig ist, wie im Ursprungsplan, zwingend ein Vollgeschoss. Die GRZ wird mit 0,28 festgesetzt und damit etwas höher als im Ursprungsplan (0,25). Dadurch wird auf dem –im Vergleich zu den bestehenden Baugrundstücken– etwas kleineren Grundstück im Planänderungsbereich absolut eine etwa gleich große Ausnutzung ermöglicht.

##### 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Wie im Ursprungsplan sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die hintere Baugrenze wird mit gleichem Abstand zur rückwärtigen Grundstücksgrenze wie im Ursprungsplan festgesetzt (4m). Der Abstand der vorderen Baugrenze zur Straße wird gegenüber dem Ursprungsplan von 5m auf 3 m reduziert, um auf dem recht schmalen Grundstück eine angemessene Bebauungstiefe zu ermöglichen.

##### 4.4 Sonstige Festsetzungen

Um die Bodenversiegelung in Grenzen zu halten, wird im Text (Teil B), Satz 1 für offene Stellplätze und Zufahrten eine versickerungsfähige Oberfläche festgesetzt.

Im Übrigen gelten gemäß Text (Teil B), Satz 2 die Festsetzungen des Ursprungsplanes (siehe Anlage). Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zur Höhenlage, zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen sowie die gestalterischen Vorgaben (Örtliche Bauvorschriften).

##### 4.5 Hinweise

Vorgärten werden zunehmend als sogenannte „Schottergärten“ angelegt. Dies ist weder gestalterisch noch ökologisch angemessen. Da derartige Anlagen bereits nach § 8 Abs. 1 LBO regelmäßig unzulässig sind, sieht die Gemeinde keine Veranlassung, eine „konkurrierende“ Regelung in die örtlichen Bauvorschriften aufzunehmen. Es wird aber ausdrücklich auf den § 8 Abs. 1 LBO und seinen Inhalt hingewiesen.

---

<sup>3</sup> Planzeichnung und Text des Ursprungsplanes sind dieser Planbegründung als Anlage beigefügt.

## 5. Umwelt

### 5.1 Allgemeine Vorbemerkung

Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, soll entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Gleichwohl sind sich ggf. aufdrängende andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Dies ist hier erkennbar nicht gegeben.

Weiterhin sind bezüglich des Artenschutzes die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten, und es sind ggf. Aussagen zur Abweichung der Planung von den Zielen der Landschaftsplanung zu treffen.

### 5.2 Natur und Landschaft<sup>4</sup>

#### 5.2.1 Artenschutzrechtliche Bewertung nach §§ 44 u. 45 BNatSchG

Anlass und Aufgabenstellung:

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist der Artenschutz gem. § 44 (1) BNatSchG zu beachten. Dabei ist zu prüfen, ob es zu einer Verwirklichung der Verbotstatbestände kommen kann bzw. ob durch die geplante Maßnahme besonders oder streng geschützte Arten betroffen sind.

Einem besonderen Schutz unterliegen hierbei Tier- und Pflanzenarten der Anhänge A oder B der EG-Verordnung Nr. 338/97, des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG sowie europäische Vogelarten gem. EU-Vogelschutzrichtlinie.

Die nach BNatSchG streng geschützten Arten sind in Anhang A der EG-Verordnung Nr. 338/97 und in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG benannt.

Zur Beurteilung, ob durch den geplanten Eingriff besonders oder streng geschützte Arten gem. Definition des BNatSchG betroffen sind, erfolgt eine Relevanzprüfung anhand einer Ortsbegehung und aufgrund einer Potenzialanalyse.

Auf eine Datenabfrage beim Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume wurde aufgrund der Kleinräumigkeit des überplanten Landschaftsausschnitts verzichtet.

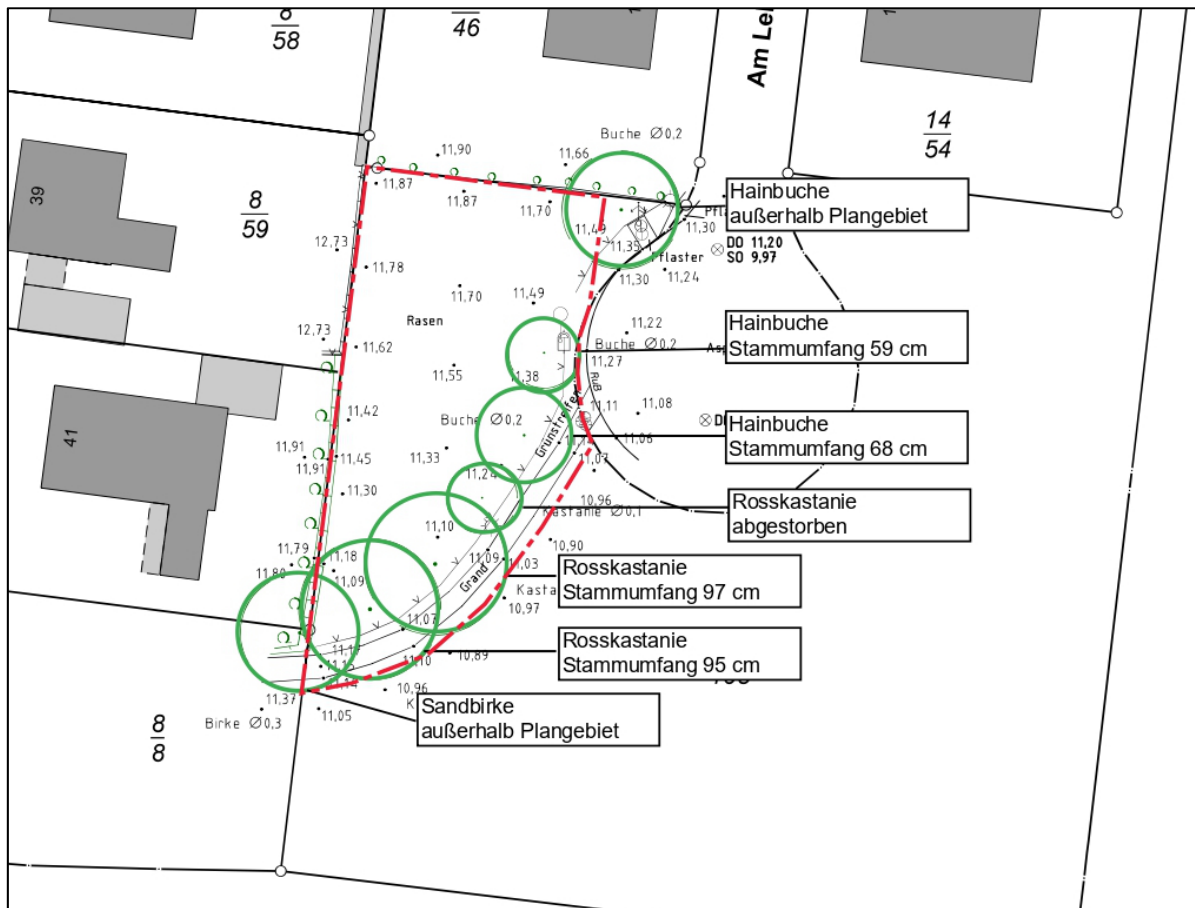
Untersuchungsraum:

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine Grünfläche (Rasen) im Siedlungskontext. An der südlichen bzw. südöstlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Fußweg (Grand). Entlang des Fußweges ist eine Baumreihe vorhanden (s. nachstehende Abbildung Gehölzbestand).

Im Norden und Westen des Plangebietes grenzt vorhandene Bebauung an, im Osten ein Wendepunkt und im Südosten eine weitere Grünfläche.

---

<sup>4</sup> Bearbeitung Kap. 5.2: Dipl.-Ing. Alke Buck, Büro Naturaconcept, Sterup



**Abb.:** Gehölzbestand Plangebiet



**Abb.:** Blick nach Süden



**Abb.:** Blick nach Norden



**Abb.:** Blick nach Westen auf das Plangebiet

Fotos: Alke Buck



### Beschreibung des Vorhabens:

Im Plangebiet ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet; ein Baugrundstück) sowie einer Verkehrsfläche (Fußweg) geplant. Im Ursprungsbebauungsplan wurde die Fläche als Spielplatz festgesetzt, die Planung wurde jedoch nicht umgesetzt. Von der Baumaßnahme sind potenziell folgende Biotoptypen betroffen: Rasenfläche und Gehölze (Baumreihe)

### Relevanzprüfung:

Auf der Grundlage der betroffenen Biotoptypen bietet das Plangebiet grundsätzlich Potenzial für das Vorkommen folgender Tierarten: Fledermäuse (Baumhöhlen) und Vögel (Gehölzstrukturen). Es wurde eine Begehung durchgeführt. Dabei wurde die Fläche auf relevante Habitate geschützter Arten abgesucht.

#### a) Fledermäuse

Alle Arten stehen im Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Gehölze (Baumhöhlen) haben eine potenzielle Bedeutung als Quartierstandort für Fledermäuse. Die Bäume im Plangebiet sind jüngeren bis mittleren Alters und weisen keine sichtbaren Höhlungen auf. Quartiere von Fledermäusen werden somit nicht beeinträchtigt. Eine potenzielle Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden. Die Artengruppe Fledermäuse wird daher nicht weiter behandelt.

#### b) Brutvögel

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet haben als Bruthabitat eine potenzielle Bedeutung für Gehölzbrüter. Durch angrenzende Siedlungsnutzung sowie Erholungsnutzung (Fußweg) besteht eine Vorbelastung. Somit ist mit dem Vorkommen gegenüber Scheuchwirkung besonders empfindlicher Vögel hier nicht zu rechnen.

In den Gehölzstrukturen im Planungsgebiet ist lediglich mit Arten zu rechnen, die in Schleswig-Holstein weit verbreitet sind und die nicht auf einen speziellen Standort angewiesen sind und somit ausweichen können.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume werden nicht als zu erhalten festgesetzt. Die Erhaltung der Bäume wäre aus Sicht der Gemeinde zwar schon aus ortsgestalterischer Sicht zu begrüßen, würde aber eine unangemessen große Einschränkung der Grundstücksnutzung bedeuten (insbesondere durch –kontinuierlich zunehmende– „Überkrönung“ des Gartenbereichs und Verschattung). In der näheren Umgebung sind ausreichend Ausweichhabitate vorhanden.

Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September) zulässig. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen von Gehölzbrütern nicht zu erwarten.

Eine potenzielle Betroffenheit der Artengruppe Gehölzbrüter kann ausgeschlossen werden.

#### c) Ergebnis

Die Potenzialanalyse ergab Hinweise für Fledermäuse und Gehölzbrüter als Artvorkommen mit artenschutzrechtlicher Relevanz im Wirkraum des Vorhabens.

Die Gehölze im Plangebiet weisen keine fledermausrelevanten Strukturen auf. Eine potenzielle Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Artengruppe Gehölzbrüter kann eine mögliche Schädigung / Tötung von Individuen gem. § 44 (1) 1 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden, da die Gehölzrodung per Gesetz außerhalb der Brutzeit erfolgen muss.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten somit nicht ein.

### 5.2.2 Biotopschutz

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

### 5.2.3 Landschaftsplan

Die Fläche des Plangebietes ist in der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Rabel (2001) als mittel- bis langfristige Baufläche dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht somit den Aussagen des Landschaftsplans.

### 5.2.4 Natura2000

Etwa einen Kilometer östlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet 1423-394 „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet 1423-491 „Schlei“.

Aufgrund der großen Entfernung können Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura2000-Gebiete sicher ausgeschlossen werden können.

### 5.3 Fazit

Es ist nicht zu erkennen, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplanes maßgebliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

## 6. Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Belegenheit an der Straße „Lehmberg“ verkehrlich wie auch hinsichtlich der Ver- und Entsorgung erschlossen.

-----

*Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.*

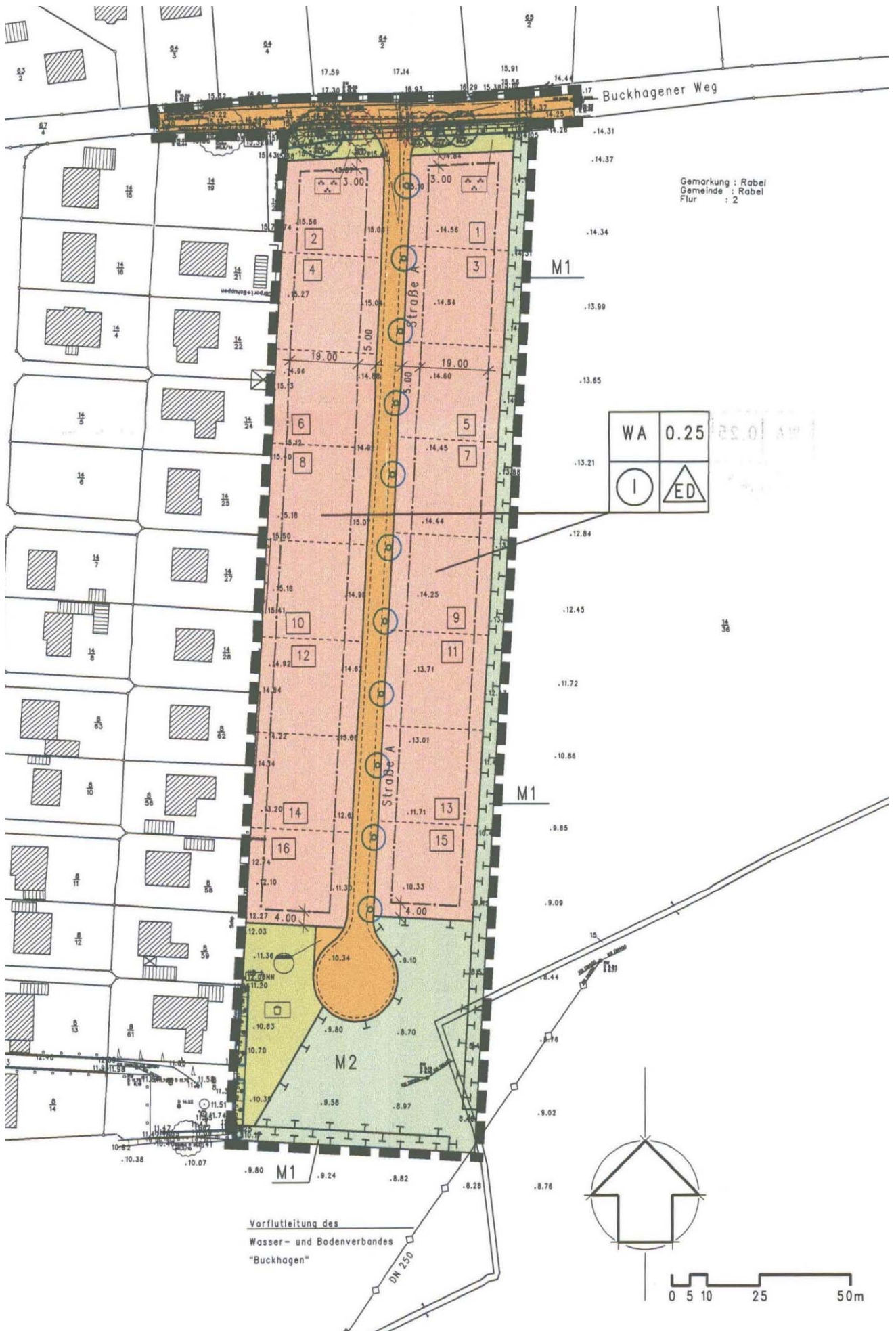
*Rabel, am .....*

*- Bürgermeister -*













#### Anlage:

- B-Plan Nr. 4 (Ursprungsplan) - Planzeichnung (Teil A)
- Planzeichenerklärung
- Text (Teil B)

B-Plan Nr. 4 „Lehmborg“ (Ursprungsplan) – Planzeichnung (Teil A)



# B-Plan Nr. 4 „Lehmburg“ (Ursprungsplan) – Planzeichenerklärung

Planzeichen		Rechtsgrundlage	
<b>Festsetzungen</b>			
	Allgemeine Wohngebiete	§ 4	BauNVO
0.25	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
	Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
— · —	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	BauGB
	Hauptversorgungsleitung, unterirdisch, Vorflutleitung des WABO "Buckhagen"	§ 9 Abs. 1 Nr. 13	BauGB
	Flächen für die Abwasserbeseitigung, Pumpstation	§ 9 Abs. 1 Nr. 14	BauGB
	Grünfläche, öffentlich, Parkanlage, naturnah	§ 9 Abs. 1 Nr. 15	BauGB
	Grünfläche, öffentlich, Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15	BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20	BauGB
M 1	Bezeichnung der Maßnahmenflächen, z. B. M 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 20	BauGB
	Anpflanzgebot, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b	BauGB
	Erhaltungsgebot, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7	BauGB

## Nachrichtliche Übernahme, § 9 Abs. 6 BauGB

	Bestehender Knick	§ 15b Landesnaturschutzgesetz
---	-------------------	-------------------------------

## Darstellung ohne Normcharakter

	bestehende Flurstücksgrenze
	künftig fortfallende Flurstücksgrenze
	künftig fortfallender Knick
14/38	Flurstücksbezeichnung
-----	in Aussicht genommener Grundstückszuschnitt
	Grundstücksnummer
	Sichtdreieck
12.61	bestehende Geländehöhe über NN
5.00 l. l.	Abschlagsmaß

## Text ( Teil B )

### 1. Nutzung der allgemeinen Wohngebiete, § 4 BauNVO

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe ( § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO ) und Tankstellen ( § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ) nicht zulässig.

### 2. Höhenlage baulicher Anlagen, § 9 Abs. 2 BauGB

Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von +0.30 m bis +0.70 m über der mittleren Höhe der an das Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie.

### 3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, § Abs. 5 BauNVO / § 12 und 14 BauNVO

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in einem geringeren Abstand als 2.00 m zum Rand der in der Planzeichnung festgesetzten " Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft " ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ) nicht zulässig.

3.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von Zugängen und Zufahrten, Einfriedigungen, Mülltonnenplätzen und Mülltonnenschränken im Sinne des § 14 BauNVO in einem geringeren Abstand als 3.00 m zum Rand der in der Planzeichnung festgesetzten " Straßenbegrenzungslinien " der in der Planzeichnung mit " Straße A " bezeichneten Straßenverkehrsflächen nicht zulässig.

### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 In der in der Planzeichnung als " Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft " ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ) festgesetzten und mit " M1 " bezeichneten Fläche ist ein Knick aufzusetzen, mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu erhalten.

4.2 In der in der Planzeichnung als " Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft " ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ) festgesetzten und mit " M2 " bezeichneten Fläche ist als " Streuobstwiese " zu entwickeln.

### 5. Anpflanzen von Bäumen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten " Anpflanzgebot Einzelbäume " sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.

## Örtliche Bauvorschriften nach § 92 LBO, § 9 Abs. 4 BauGB

### 1. Sichtflächen der Außenwände

- 1.1 Es ist nur weißes, rotes und gelbes Sichtmauerwerk ( Mauerziegel und Mauersteine ); Putz in der Farbgebung Weiß; Holz in der Farbgebung Weiß, Rot, Gelb und Grau sowie in der natürlichen Farbe des verwendeten Holzes und Glas zulässig.
- 1.2 Abweichend zu Ziffer 1.1 sind für bis zu 30 % der Gesamtaußenwandfläche des jeweiligen Gebäudes auch andere Materialien zulässig.

### 2. Dächer

- 2.1 Die Hauptdächer sind nur als Sattel-, Walm-, Pult- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25 ° bis 45 ° zulässig.
- 2.2 Nebendächer sind für bis zu 20% der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes mit von Ziffer 2.1 abweichenden Dachformen und -neigungen zulässig.
- 2.3 Die Ziffern 2.1 und 2.2 gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.
- 2.4 Drempele sind nur bis zu einer Höhe von 0,95 m über der Dachgeschossfußbodenhöhe zulässig, gemessen im Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Dachhaut.
- 2.5 Es ist nur eine Dacheindeckung mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in der Farbgebung rot, braun, grün u. anthrazit sowie Glas zulässig. Darüber hinaus sind Grasdächer und Reetdächer ( Natur ) zulässig.
- 2.6 Nebendächer sind für bis zu 20 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes mit von Ziffer 2.5 abweichenden Materialien und Farbgebungen zulässig.
- 2.7 Die Ziffer 2.5 gilt nicht für Dachflächen von 0° bis 5° Neigung.

### 3. Solaranlagen

Anlagen der Solartechnik sind in den Ziffern 1. und 2. zulässig.

### 4. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen beträgt max. 8,50 m, gemessen über der jeweiligen tatsächlichen Erdgeschoss - fußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes.

### 5. Antennenanlagen

Die Höhe von Antennenanlagen beträgt max. 9,00 m, gemessen über der jeweiligen tatsächlichen Erdgeschoss - fußbodenhöhe des jeweiligen Hauptgebäudes; bei freistehenden Anlagen max. 8,00 m, gemessen über dem angrenzenden natürlichen Gelände.

### 6. Grundstückseinfriedigungen

Einfriedigungen sind an den in der Planzeichnung festgesetzten " Straßenbegrenzungslinien " sowie in einem geringeren Abstand als 3,00 m zum Rand der in der Planzeichnung festgesetzten " Straßenbegrenzungslinien " nur bis zu einer Höhe von 0,70 m Höhe zulässig, gemessen über der jeweiligen Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche. In diesen Bereichen sind Einfriedigungen nur als lebende Hecke, mit heimischen Gehölzen oder Feldsteinmauer zulässig.