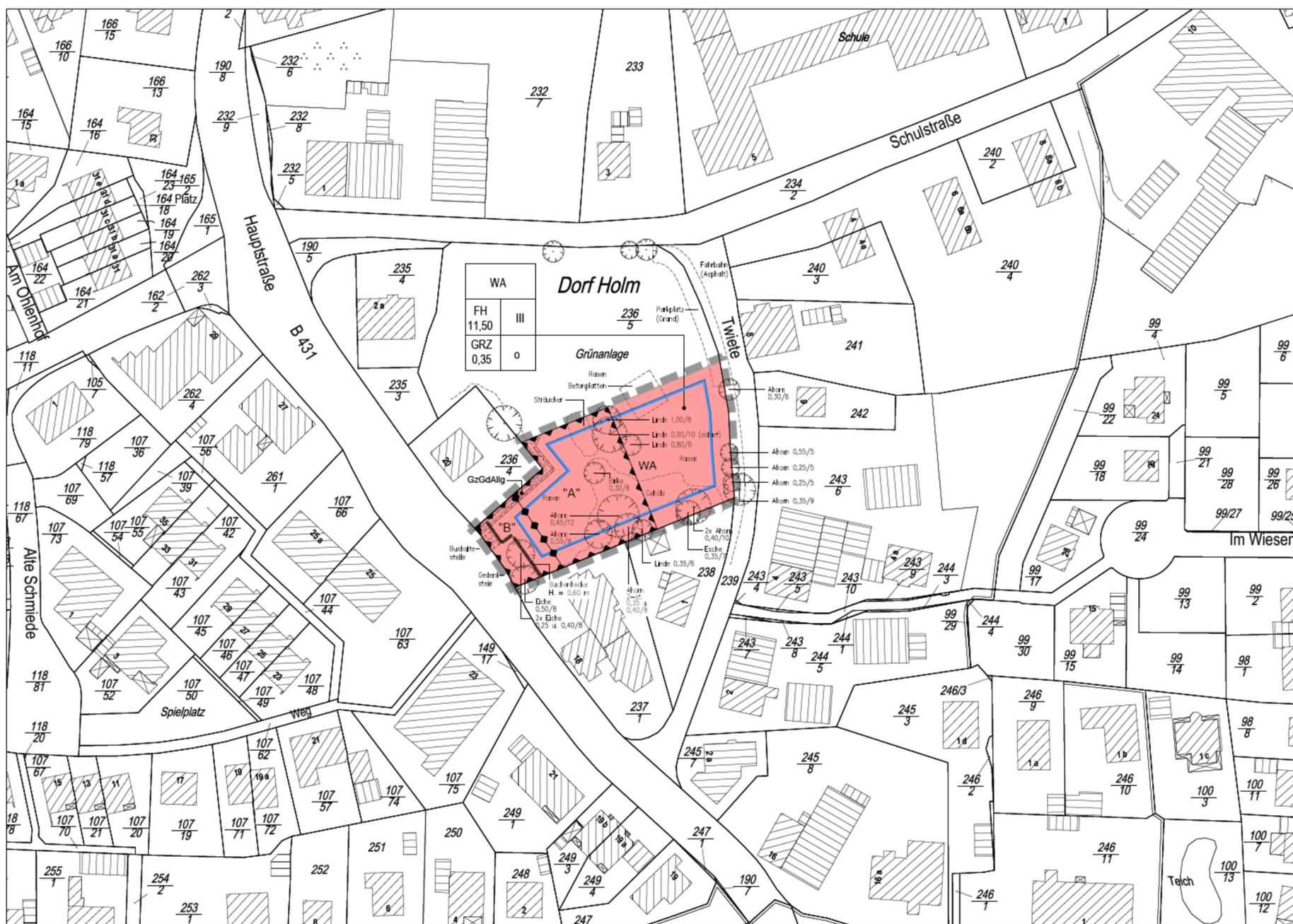


# Satzung der Gemeinde Holm über den Bebauungsplan Nr. 24 "Seniorenwohnungen an der Twiete"

für das Gebiet nordwestlich der "Twiete", südlich der "Schulstraße" und östlich der "Hauptstraße"  
(Bundesstraße 431)

## Planzeichnung (Teil A)

Maßstab 1 : 1.000



Plangrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) 2011  
Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein

Aktualität der Daten: 21.04.2011

## Planzeichenerklärung

### I. Festsetzungen

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



Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO;  
s. auch Teil B Punkt 1)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen  
zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des  
Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB; s. auch Teil B Punkt 5)

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

- GRZ 0,35 Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- FH 11,50 Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, (s. auch Teil B Punkt 2)
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### 3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

### II. Darstellung ohne Normcharakter

— vorhandene Flurstücksgrenzen



Flurstücksbezeichnungen



Baum, vorh., nicht eingemessen  
(Art Stamm-/Kronendurchmesser in m)



Hecke, vorh., nicht eingemessen



Abgrenzung unterschiedlicher Bestandsnutzungen,  
nicht eingemessen

#### 4. Sonstige Planzeichen



Mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche  
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

# Text (Teil B)

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

### 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

## 2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

### 2.1 Firsthöhe

Die Firsthöhe wird gemessen von der OK Verkehrsfläche mittig vor dem Baugrundstück bis zum Schnittpunkt der Dachlinien außen. Bei Pultdächern gilt die am höchsten gelegene Dachkante als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe.

## 3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB u. § 12 Abs. 6)

### 3.1 Allgemeines Wohngebiet

Auf Flurstück 236/5 (Flur 3 Gemarkung Holm) sind Flächen für 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vorzuhalten und mit dem Bauantrag nachzuweisen. Diese sind auch außerhalb des Plangeltungsbereichs zulässig.

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

### 4.1 Befestigungen

Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau der Oberflächen und der Tragschichten herzustellen.

### 4.2 Grundwasser

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.

### 4.3 Niederschlagswasser

Das von neuen Versiegelungen und Befestigungen (z. B. Gebäude, Terrassen, Garagen, Wege, Zufahrten und Straßen) abzuleitende Oberflächenwasser darf nur gedrosselt in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden.

## 5. Besondere Schallschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 5.1 Flächen "A" und "B"

In den mit "A" und den mit "B" bezeichneten Flächen sind die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung möglichst den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Soweit dies nicht möglich ist, ist der erforderliche Schallschutz der Wohn- und Schlafräume in den betroffenen Gebäuden durch passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 und zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer sicherzustellen. Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die konkret geplanten Gebäude entsprechend der unten stehenden Lärmpegelbereiche festzulegen. Von diesen Festsetzungen der Lärmpegelbereiche kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass ein niedrigerer Lärmpegelbereich vorliegt, als im Bebauungsplan festgesetzt ist (z. B. bei Abschirmung durch Gebäude).

Entfernung von der Mittelachse der Hauptstraße (B431)	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R' <sub>w,res</sub> der Außenbauteile in dB		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
> 50 m	II	56 - 60	35	30	30
25 – 50 m	III	61 - 65	40	35	30
< 25 m	IV	66 - 70	45	40	35

### 5.2 Fläche "B"

In der mit "B" bezeichneten Fläche sind keine ungeschützten Aufenthaltsbereiche im Freien (z. B. Terrassen oder Balkon) vorzusehen.

## 6. Anpflanzungen und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 6.1 Anpflanzungen

Im allgemeinen Wohngebiet ist je Grundstück mindestens ein Baum zu pflanzen (s. auch Text Teil B Punkt 7.6).

Die wasser- und luftdurchlässige Fläche je festgesetztem Baum muss mindestens 12 m<sup>2</sup> betragen.

### 6.2 Erhaltungsgebot

Festgesetzte Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang eines festgesetzten Baumes ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten. Für diese Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

Im Kronenbereich festgesetzter Bäume sind Geländeaufhöhungen, Abgrabungen und Versiegelungen unzulässig. Im Falle von unvermeidbaren Abweichungen von Satz 1 ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern. Die DIN 18920 und RAS-LG 4 sind zu beachten.

## 7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 LBO)

### 7.1 Dachneigung

Im Plangeltungsbereich sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 10° zulässig. Ausnahmen sind für Carports und Garagen zulässig.

### 7.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind keine Materialien mit hochglänzender oder stark reflektierender Oberfläche zulässig. Für Wintergärten und untergeordnete Anbauten sind auch Dacheindeckungen aus Glas zulässig.

### 7.3 Farbe der Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf nur in den Farbtönen rot, rotbraun, schwarz und anthrazit ausgeführt werden. Ausgenommen hiervon sind Wintergärten, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze).

### 7.4 Solaranlagen

Solaranlagen auf Dächern sind zulässig.

### 7.5 Fassaden

Die Fassaden der unteren zwei Vollgeschosse dürfen nur als Ziegelmauerwerk in den Farbtönen rot oder rotbraun ausgeführt werden. Für Wintergärten und untergeordnete Anbauten sind auch Fassaden aus Glas zulässig.

### 7.6 Art der Anpflanzungen

Für gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Gehölze sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

Für festgesetzte Pflanzungen von Bäumen sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm (kleinkronige Bäume) bzw. 18 - 20 cm (großkronige Bäume) gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu verwenden.

### 7.7 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 82 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

# Dorf Holm

WA	
FH 11,50	III
GRZ 0,35	0

$\frac{236}{5}$

Parkplatz  
(Grand)

Fahrbahn  
(Asphalt)

**Twiete**

## Grünanlage

Rasen  
Betonplatten

Sträucher

Linde 1,00/8

Linde 0,90/10 (schief)

Linde 0,80/6

Rasen

WA

$\frac{236}{4}$

GzGdAllg

Rasen

"A"

Birke  
0,30/6

Gehölz

Ahorn  
0,45/12

Ahorn  
0,55/8

2x Ahorn  
0,40/10

Esche  
0,35/7

Linde 0,35/6

238

239

243  
4

Gedenk-  
stein

Buchenhecke  
H. = 0,60 m

Eiche  
0,50/8

2x Eiche  
0,25 u. 0,40/8

Ahorn  
2-st.  
0,35 u.  
0,40/8

243

ushalte-  
stelle