



SATZUNG DER GEMEINDE WARRINGHOLZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1  
1. ÄNDERUNG UND NEUFASSUNG

Quellental/Parkring

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl.I S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.7.1996 (BGBl.I S.1189), sowie nach § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 11.7.1994 (GVOB1. Schl.-H. S.321) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.05.1997 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Steinburg folgende Satzung über die 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Quellental/Parkring", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.1.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl.I S.466).

T E I L   B            T E X T

## FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB,  
§ 3 BauNVO

#### Reines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke unzulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB,  
§ 16 BauNVO

Als Ausnahme kann auf den in Aussicht genommenen Grundstücken "31", " 35", "39 bis 42" und "48" eine max. Grundfläche von 90 qm zugelassen werden, wenn eine max. Geschoßfläche von 90 qm nicht überschritten wird.

### 3. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen

#### als Vollgeschossen

§ 20 Abs.3 BauNVO

Bei der Ermittlung der Geschoßflächen (GF) sind Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

### 4. Grundflächen von Garagen und Stellplätzen

#### sowie von Nebenanlagen

§ 19 Abs.4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche kann durch die Summe der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden;

auf Grundstücken mit einer allgemein oder als Ausnahme zulässigen Grundfläche von 90 qm um bis zu 80 vom Hundert, auf den anderen Grundstücken um bis zu 100 vom Hundert.

5. Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Je Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück anzuordnen.

Je Grundstück ist max. eine Garage oder ein überdeckter Stellplatz zulässig; weitere Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr sind nur als Stellplätze ohne Überdeckung zulässig.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen *keine Doppelgarage zul.*  
Garagen und überdeckte Stellplätze einen vorderen Abstand von mind. 5,00 m und einen seitlichen Abstand von mind. 2,00 m sowie Stellplätze einen vorderen Abstand von mind 2,00 m einhalten.

6. Nebenanlagen

§ 14 Abs.1 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche sowie im Anschluß an Garagen und überdeckte Stellplätze bis zu einer Gesamtlänge von 9,00 m zulässig.

Darüber hinaus ist eine untergeordnete Nebenanlage bzw. Einrichtung gemäß § 14 Abs.1 BauNVO bis zu einem Gesamtvolumen von 20 cbm außerhalb der vorgenannten Standorte auf dem jeweiligen Grundstück zulässig; jedoch ist ein Bereich in einer Tiefe von 5,00 m, gemessen vom äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche, freizuhalten.

7. Gestaltung baulicher Anlagen

§ 92 LBO

7.1. Höhenentwicklung

Die festgesetzten Höhen sind auf die mittlere fertige Krone der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche zu beziehen.

Traufen von Hauptbaukörpern, Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen dürfen eine Mindesthöhe von 1,50 m über Verkehrsfläche ~~nicht überschreiten.~~  
~~unterschreiten.~~

Die Höhenentwicklung der Hauptbaukörper wird wie folgt begrenzt:

| Auf in Aussicht<br>genommenen Grundstücken: | Max. Gesamthöhe: |
|---------------------------------------------|------------------|
| "1 bis 5", "8 bis 10"                       | 4,00 m;          |
| "6 und 7", "11 und 12"                      | 4,50 m;          |
| "15 bis 25"                                 | 4,50 m;          |
| "13 und 14", "26 bis 48"                    | 7,50 m.          |

## 7.2. Gestaltung der Hauptbaukörper

7.2.1. Außenwandgestaltung -  
Holz in Naturfarbe.

7.2.2. Gestaltung der Dächer -

| Auf in Aussicht<br>genommenen Grundstücken: | Dachneigung: | Dacheindeckung:                                                       |
|---------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------|
| "1 bis 12"                                  | 10° - 20°,   | Pappe mit grober<br>Bekiesung od.Grass;                               |
| "15 bis 25"                                 | 15° - 30°,   | Dachziegel,<br>Dachsteine,<br>Pappe mit grober<br>Bekiesung od.Grass; |
| "13 und 14", "26 bis 48"                    | 30° - 45°,   | Dachziegel oder<br>Dachsteine.                                        |

Als Ausnahme können Anbauten an der Westseite vorhandener Gebäude auf den in Aussicht genommenen Grundstücken "2 bis 5" mit einem Flachdach versehen werden.

Als Ausnahme kann auf den in Aussicht genommenen Grundstücken "31", "35", "39 bis 42" und "48" eine Dachneigung von 15°-30° sowie auch eine Dacheindeckung in Pappe mit grober Bekiesung oder Gras zugelassen werden.

## 7.3. Gestaltung von Nebenanlagen, Garagen und überdeckten Stellplätzen

Außenwandgestaltung -  
Holz in Naturfarbe oder Glas.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) dürfen Bepflanzungen oder sonstige Nutzungen eine Höhe von max. 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

9. Mit Rechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Art der Rechte: Auf in Aussicht genommenen Grundstücken:

Nutzungsberechtigte:

Leitungsrechte "23 und 24"

Elt.-Versorgungsunternehmen,

"29 und 30"

Elt.-Versorgungsunternehmen.

10. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

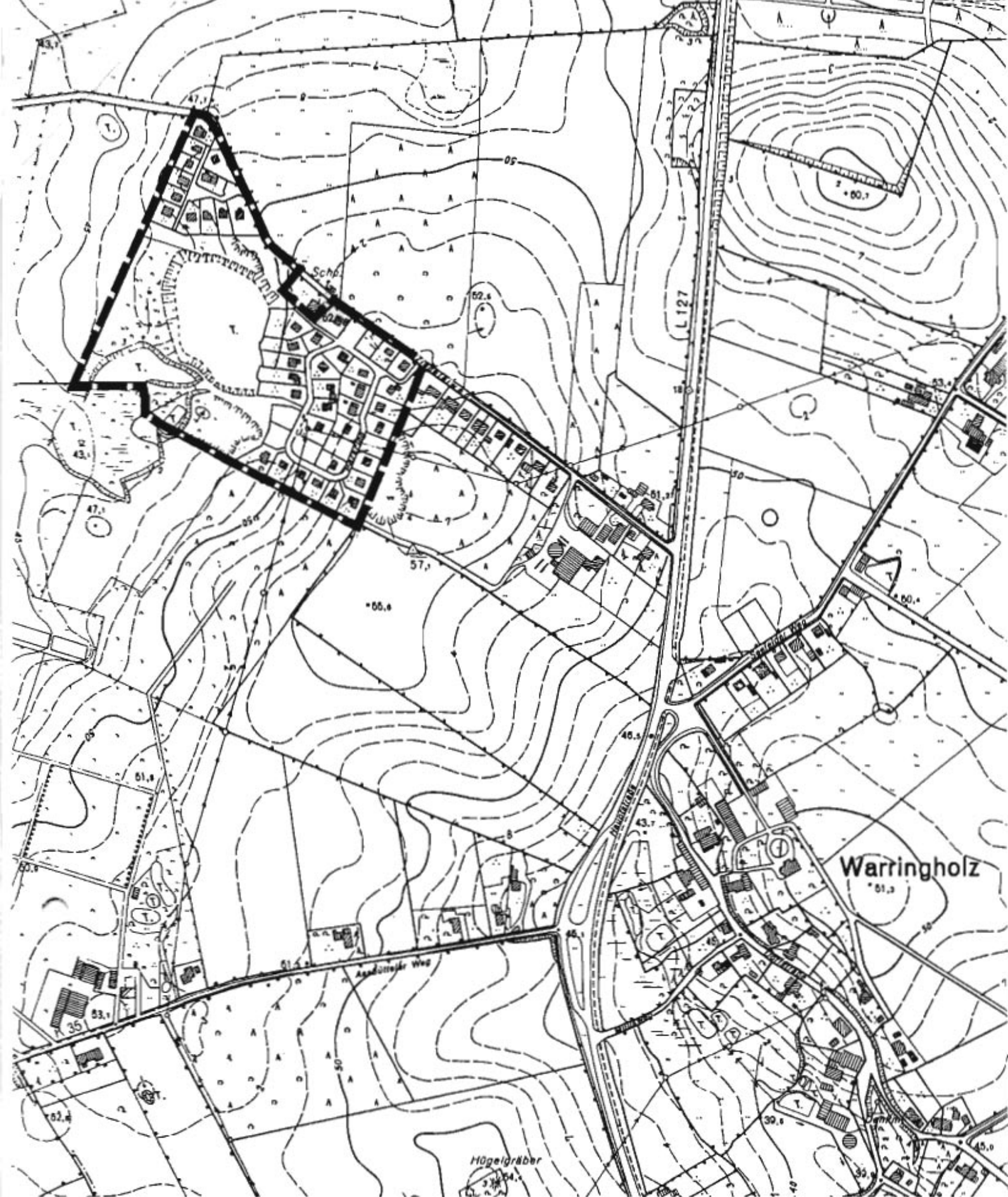
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind einheimische Laubbäume sowie Sträucher, die eine Mindesthöhe von 2,00 m erreichen, anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

11. Bindung für die Erhaltung von Bäumen  
und Sträuchern

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher (vorhandene Knicks) zu erhalten.



BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE WARRINGHOLZ  
1. ÄNDERUNG UND NEUFASSUNG

Quellentental/Parkring

Übersichtskarte

M 1:5000

Anlage a





BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE WARRINGHOLZ

1. ÄNDERUNG UND NEUFASSUNG

Quellental/Parkring

B E G R Ü N D U N G

Anlage b

1. Lage des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt nordwestlich der bebauten Ortslage von Warringholz, westlich der Hauptstraße (L 127) und südlich des Ziegeleiweges (Anlage a - Übersichtskarte).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfaßt die Baugebiete, die bisher als "Sondergebiet, das der Erholung dient - Wochenendhausgebiet" festgesetzt waren.

2. Ziel und Zweck der 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde stellt die 1. Änderung des Bebauungsplanes hauptsächlich auf, um ein dauerndes Wohnen auf den Grundstücken bei dafür angemessener Erhöhung der Ausnutzung planungsrechtlich zuzulassen. Gestalterische Vorgaben werden entsprechend der bisherigen Konzeption beibehalten und weitergehend konkretisiert, um das typische Erscheinungsbild der Bebauung in den jeweiligen Teilbereichen zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Die Neufassung des Bebauungsplanes einschließlich seiner 1. Änderung wurde wegen der besseren Lesbarkeit erforderlich. Einzelne Maßangaben sowie die Bindung bzgl. der Mindestgröße der Baugrundstücke sind wegen der zwischenzeitlich durchgeführten Vermessung im Plangebiet entbehrlich. Die übrigen Festsetzungen werden modifiziert - bezogen auf die derzeit geltenden Fassungen des Baugesetzbuches, der Bau-nutzungsverordnung, der Planzeichenverordnung sowie der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein - übernommen.

Die 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird auf der Grundlage der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warringholz erstellt.

### 3. Entwicklung der 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes

Die Baugrundstücke werden nunmehr als Reine Wohngebiete (WR) festgesetzt.

Zwecks Erhaltung der Wohnruhe sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen, sparsamen Erschließung werden störende Nutzungen sowie Anlagen, die Fremdverkehr an sich ziehen würden - wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke - ausgeschlossen. Anlagen für gesundheitliche Zwecke werden nur als Ausnahme zugelassen, so daß bei Vorhaben jeweils deren Gebietsverträglichkeit und Auswirkung auf die Umgebung abgewogen werden kann.

Als Maß der baulichen Nutzung wird - neben der Beibehaltung der eingeschossigen Bebauung - die zulässige Grundfläche (GR) angehoben und für die zulässige Geschoßfläche (GF) ein absolutes Maß - ohne Bezug auf die jeweilige Grundstücksgröße - so festgesetzt, daß unter Wahrung des baulichen Bestandes und der städtebaulichen Situation eine maßstabsgerechte Bebauung und auf vielen Grundstücken eine angemessene Erweiterung des vorhandenen Gebäudes erreicht werden können.

Die Vorgabe der Geschoßfläche ist zur eindeutigen Bestimmung der maximalen Ausnutzung der Grundstücke erforderlich. Um eine Gleichbehandlung aller Grundstücke bzgl. ihrer Ausnutzung zu erreichen, wird festgesetzt, daß Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen sowie weitere anrechenbare Bauteile bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen sind. Weiterhin wird bei Gebäuden mit ausbaufähigem Dachgeschoß die Grundfläche um 20 qm geringer und die Geschoßfläche um 10 qm höher festgesetzt als bei Gebäuden ohne möglichen Dachgeschoßausbau, da hier ein Teil der baulichen Nutzung im Dachgeschoß erfolgen soll und von daher die Grundfläche zu reduzieren und ein Flächenanteil für eine Treppe zu berücksichtigen ist.

Die Zulässigkeit von Ausnahmen auf bestimmten Grundstücken ist durch die dort bereits vorhandenen Gebäude begründet. Es soll den Grundstückseigentümern überlassen bleiben, ob sie - unter Abbruch der

vorhandenen Dachkonstruktion und Aufstockung entsprechend der zulässigen Dachneigung - den Dachraum nutzen oder aber ihr Gebäude ebenerdig erweitern wollen. Weitere Ausnahmen werden für unbebaute Grundstücke zugelassen, die unmittelbar an vorhandene Gebäude mit geringer Dachneigung anschließen.

Durch die gegenüber den Maximalwerten der Baunutzungsverordnung reduziert festgesetzten Grundflächen baulicher Anlagen ist es erforderlich, einen höheren Anteil an der Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Unterbauung der Geländeoberfläche zuzulassen, als dies die Baunutzungsverordnung für den Regelfall vorsieht. Als Grenzwert darf die zugelassene Grundfläche um einen jeweils bestimmten Satz überschritten werden; es kann ein Versiegelungsanteil von bis zu 40 % des Bodens erreicht werden, welcher nur die Hälfte des Höchstwertes ausmacht.

Aufgrund des baulichen Bestandes sowie wegen der Erhöhung der zulässigen Grundfläche ist eine Anpassung der - durch Baugrenzen vorgegebenen - überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich.

Auf eine Festsetzung des Standortes der Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr wird verzichtet; die Anordnung bleibt weiterhin den individuellen Wünschen der Grundstückseigentümer bei Beachtung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen überlassen. Der Mindestabstand von Garagen, überdeckten Stellplätzen und Stellplätzen zu den Verkehrsflächen wird vorgegeben, um eine ordnungsgemäße Anfahrbarkeit zu gewährleisten und eine Beeinträchtigung der Erschließungsräume zu vermeiden.

Die Festsetzung, daß je Wohnung die Unterbringung von mindestens zwei PKW auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen muß, trägt dem Bedarf Rechnung und soll die sparsam bemessenen Erschließungsräume von abgestellten Autos freihalten. Damit auf den z.T. relativ schmalen Grundstücken der Eindruck einer offenen Bauweise erhalten bleibt, darf lediglich eine Garage oder ein überdeckter Stellplatz errichtet werden; weitere Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr sind nur ohne Überdeckung zulässig, damit das Erscheinungsbild der Bebauung durch die Wohngebäude geprägt bleibt.

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf die überbaubare Grundstücksfläche und den Bereich anschließend an Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr - ergänzt durch eine weitere Anlage mit einem begrenzten Gesamtvolumen an anderer Stelle auf dem Grundstück - sichert weitgehend die beabsichtigte Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und minimiert eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke. Die Unzulässigkeit von Nebenanlagen in den Bereichen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird den Erschließungsraum von störenden Einbauten freihalten.

Die Festsetzungen bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen werden differenziert für die unterschiedlich gestalteten, vorhandenen Teilbereiche getroffen. Da das Erscheinungsbild der Bebauung wesentlich durch die in Holz gestalteten Außenwände geprägt wird, bleiben andere Materialien - außer für Nebenanlagen - ausgeschlossen. Höhenentwicklungen und Dachneigungen werden entsprechend den Gestaltungskriterien der Teilgebiete in die Planung übernommen; die Ausbildung vorhandener baulicher Anlagen erfordert - um Erweiterungsmöglichkeiten ohne Eingriffe in konstruktive Bauteile vornehmen zu können - die Zulassung der für einzelne Grundstücke bestimmten Ausnahmen.

Die nicht von der 1. Änderung betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 - offene Bauweise mit Einzelhäusern, Mindest-Traufhöhen, von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen, mit Rechten zu belastende Flächen, Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz -, Versorgungsfläche und Flächen für die Abfallentsorgung, die Führung oberirdischer Elt.-Freileitungen einschl. Schutzstreifen sowie die öffentlichen und die privaten Grünflächen - werden beibehalten. Die Festsetzungen tragen dem Bestand Rechnung und sind für die angestrebte Erhaltung der Struktur und des Erscheinungsbildes der Bebauung sowie der Grüngliederung und der Erschließung des Plangebietes nach wie vor erforderlich.

#### 4. Erschließung

Die Erschließungsanlagen sind vorhanden; die Verkehrsflächen sind entsprechend der - aus der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes - übernommenen Profile ausgebaut. Die mit "D" bezeichneten Verkehrsflächen sind als Fußwege eingerichtet.

Auf die Übernahme der bisher im Bereich der Verkehrsfläche "A" dargestellten Fahrtrichtungen wird verzichtet, da dies die Regelungskompetenz eines Bebauungsplanes überschreitet.

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert:

Wasser und Elektrizität

durch Anschluß an die Leitungen der Versorgungsunternehmen,

Abwasserbeseitigung

durch Anschluß an die vorhandene Entwässerungsanlage mit Klärteichen westlich des Plangebietes,

Abfallbeseitigung

durch privates Unternehmen im Auftrag des Kreises Steinburg; die Standplätze für Abfallsammelbehälter bleiben unverändert festgesetzt.

Die Begründung zur 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom *15.05.1997* gebilligt.

*R. Melzer*  
Bürgermeister

