

# Bebauungsplan Nr. 62 "Tiny House-Quartier Hüllerup"

für das Gebiet östlich der Straße Am Loftlunder Weg nördlich der Bredstedter Straße und westlich des Oeverseering (L96).

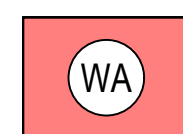
Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 62 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 geändert worden ist.



### Planzeichenerklärung

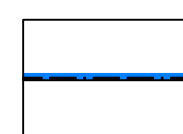
**Festsetzungen**  
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauVVO-)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVVO)

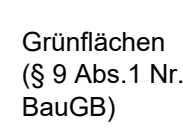
Bauweise, Bauformen, Baugängen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVVO)



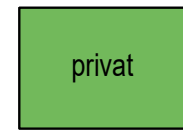
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



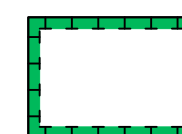
Straßenverkehrsflächen



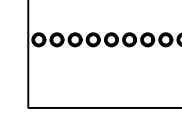
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



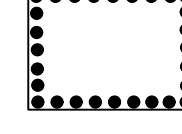
private Grünfläche hier: Zweckbestimmung "Naturerlebnisraum" (NeR)



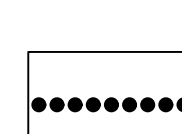
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



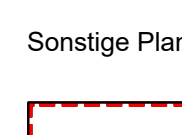
Anpflanzen von Knicks



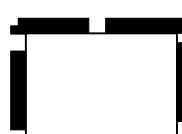
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) Abs. 6 BauGB)



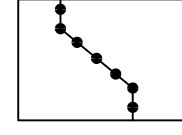
Erhalt von Knicks



Sonstige Planzeichen  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
hier: PKW-Stellplätze und Mülltonnen (St1)  
hier: PKW-Stellplätze (St2)  
hier: Grillplatz (GP)

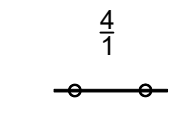


Grenze des städtischen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

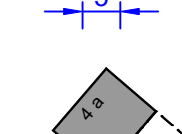


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVVO)

Darstellung ohne Normcharakter



Flurstücksnummer bestehende Flurstücksgrenze



Bemalung in m



vorhandene Bebauung

### Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 BauVVO)**  
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauVVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauVVO)  
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- Ausschluss von Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauVVO)**  
(1) Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauVVO "Betreibe des Betriebszweigs Gewerkes, einschließlich Ferienwohnungen gem. § 13a BauVVO" ist unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauVVO)**  
2.1 Grundfläche  
Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) beträgt die Obergrenze der je Baugrundstück zulässigen Grundfläche für Baugrubenanlagen 50 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück darf durch nicht überdeckte Außenwohnbereiche (Terrassen), die Hauptanlagen sind, um bis zu 15 m<sup>2</sup> je Baugrundstück überschritten werden.  
2.2 Höhe baulicher Anlagen  
Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 4,50 m. Der untere Höhenbezug beträgt 32,5 m ü. NNH (Geländehöhefläche). Der obere Höhenbezugspunkt der maximalen Höhe baulicher Anlagen entspricht dem oberen Abschluss des Daches. Untergeordnete technische Aufbauten dürfen die maximale Höhe baulicher Anlagen um höchstens 1,00 m überschreiten.
- Mindestmaße und Höchstmaße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
3.1 Die Größe eines Baugrundstückes im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) darf ein Mindestmaß von 160 m<sup>2</sup> nicht unter- und ein Höchstmaß von 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ist je Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig.
- Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 und 14 BauVVO)**  
5.1 Geräteschuppen, Gewächshäuser, Zuwegungen  
Je Baugrundstück sind Geräteschuppen, Gewächshäuser und Zuwegungen mit einer maximalen Grundfläche von zusammen 10 m<sup>2</sup> zulässig.  
5.2 Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)  
5.2.1 Stellplätze und Garagen  
Gemäß § 12 Abs. 6 BauVVO sind Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) ausschließlich in den dafür festgesetzten Bereichen (St1 und St2) zulässig.  
Innerhalb der Stellplatzanlagen (St1 und St2) sind überdeckte Stellplätze (Carports) und Garagen unzulässig.  
5.2.2 Müllplätze  
Innerhalb der Stellplatzanlagen (St1) sind auch Behälter für Abfälle zulässig.  
5.2.3 Grillplatz  
Für den im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) mit "Grillplatz" (GP) gekennzeichneten Bereich beträgt die Obergrenze der zulässigen Grundfläche 200 m<sup>2</sup>.
- Oberflächenwasserbehandlung (§ 9 Abs. 4 BauGB)**  
6.1 Das im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) anfallende Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken direkt zu versickern. Je Baugrundstück gemäß Ziffer 3.1 ist dafür eine Versickerungsrunde mit einer Sohlfläche von 6 m<sup>2</sup> herzustellen.  
6.2 Das im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) anfallende Regenwasser der Verkehrsflächen ist direkt vor Ort zu versickern. Der gepflante Weg ist über eine Versickerungsrunde längs des Weges, mit einer mittleren Versickerungsfläche von 22,2 m<sup>2</sup>, zu entwässern. Diese ist auf der Weglänge von 95 m mit einer Breite der mittleren Versickerungsfläche von 0,24 m herzustellen.  
6.3 Die am Stellplatz (St2) im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) bestehende und bewährte Flächenversickerung ist dort für die ehemalige Stellplätze und jetzt Gemeinschaftsanlage (GA) im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) nachzuweisen. Die erforderlichen Flächeninhalte von 409 m<sup>2</sup> bzw. 160 m<sup>2</sup> werden in der angrenzenden Grundfläche bereitgestellt.  
6.4 Die Versickerungsanlagen sind nach DWA Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und auszuführen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
7.1 Schlafräume und Kinderzimmer bei den Wohnhäusern in der ersten Baureihe an der Bredstedter Straße (K 67) müssen zur Lüftung mindestens ein Fenster an der nicht der K 67 zugewandten Gebäudeseite besitzen oder die Fenster müssen mit schallgedämmten Brüstungseinrichtungen ausgestattet werden oder die Räume müssen mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden.  
7.2 Für Außenbauteile von Außenbalkonen in Wohnungen ergibt sich das erforderliche, gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von R<sub>w,ges</sub> gemäß Gleichung (6) der DIN 4109-2:2018-01: R<sub>w,ges</sub> = L – 30 dB.  
7.3 Für Außenbauteile an den der Bredstedter Straße (K 67) abgewandten Gebäudeseiten ohne Sichtverbindung zur K 67 darf der maßgebliche Außenlärmpegel La um 5 dB gemindert werden. Bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen darf der maßgebliche Außenlärmpegel La um 10 dB gemindert werden.  
7.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- Private Grünfläche "Naturerlebnisraum" nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**  
8.1 Gehölzbestand  
Der Gehölzbestand innerhalb der im Teil A der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturerlebnisraum" ist zu erhalten.  
8.2 Bauliche Anlagen  
Innerhalb der im Teil A der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturerlebnisraum" ist als bauliche Anlage ausschließlich ein Verbindungsweg zwischen der Stellfläche 2 (St2) und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) in einer Breite von max. 2 m, als fußläufige Verbindung, zulässig. Weitere bauliche Anlagen jeglicher Art sind unzulässig.  
Der Weg ist so anzulegen, dass Bäume mit einem Stammumfang von 1 m in 1 m Höhe unberührt bleiben oder, falls sich eine Rodung nicht vermeiden lässt, durch einer Ersatzanzug innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturerlebnisraum" auszugleichen sind. Für die Ersatzanzug sind einheimische und standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm als Hochstamm zu pflanzen.  
Der Weg ist so anzulegen, dass Bäume mit einem Stammumfang von 1 m in 1 m Höhe unberührt bleiben oder, falls sich eine Rodung nicht vermeiden lässt, durch einer Ersatzanzug innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturerlebnisraum" auszugleichen sind. Für die Ersatzanzug sind einheimische und standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm als Hochstamm zu pflanzen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**  
9.1 Beidseitig der Verkehrsfläche sind, in Abhängigkeit der Erschließungs- und Versorgungsplanung, 10 Bäume mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Pflanzmaterial sind nur einheimische und standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen.  
9.2 Innerhalb der im Teil A der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine ebenerdige Hecke anzulegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Hecke ist zweireihig mit standorttypischen Gehölzarten zu bepflanzen.  
9.3 Es ist eine federmaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu verwenden. Dabei ist insbesondere auf die Verwendung von warmweißem Licht bis maximal 2.700 Kelvin, geringe UV- und Blaulichtanteile sowie die Anbringung in möglichst geringer Höhe, eine nach unten abstrahlende Ausrichtung und kurze Beleuchtungsdauer, zu achten.  
9.4 Zu den bestehenden als auch neu anzupflanzenden Knicks ist ein Schutz- und Unterhaltungsstreifen von 3 m, gemessen vom Knickverlauf, von jeglicher Bebauung freizuhalten.  
9.5 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine extensive Strauchweide mit regionaltypischen Lokalitätsarten und Arten zu etablieren. Es sind mind. 10 Obstbäume der Qualität Hochstamm (Stammhöhe 1,60 m - 1,80 m) anzupflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind aufzuziehen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.  
9.5.1 Die aus dem Acker durch Ansaat mit Regiosaat entstehende Grünlandfläche ist auf Dauer extensiv zu bewirtschaften und ohne den Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln auszugleichen. Die Fläche ist nach dem 15.07. zu mähen. Das Mahdgut wird in diesem Fall abgefahren.  
9.5.2 Es sind mindestens 8 m Knick neu anzulegen. Der Erdwall der Knicks ist jeweils mit einer Höhe von ca. 1 m und einer Fußbreite von 3 m aufgesetzt. Auf der Walkzone ist eine Pflanzmulde auszubilden. Der Knick ist in dieser Pflanzmulde zweireihig mit heimischen, knicktypischen Gehölzen zu versehen. Der Wildschutz ist bei ausreichender Größe der Gehölze zu entfernen.  
9.6 In Bezug auf Ziffer 9.2 und 9.5.2 ist ausschließlich die Verwendung von Gehölzen aus folgender Liste zulässig:  
Stieleiche (*Quercus robur*), Hasel (*Corylus avellana*), Schilke (*Phytolacca spicata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Brombeere (*Rubus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Felsenrose (*Rosa tomentosa*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Wildapfel (*Malus sylvestris*) und Wildbirne (*Pyrus pyraeata*).  
Das Pflanzgut hat den Qualitätsmerkmalen des Bundes Deutscher Baumschulen zu entsprechen. Danach haben die Bäume (unterstehen Pflanzen der eigenen Aufzucht) der Bsp-Planzqualette 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 125 cm bis 150 cm und die Sträucher der Planzqualette 4 - 5 triebig zu entsprechen. Das Pflanzverhältnis von Sträuchern und Bäumen sollte 3:1 betragen.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBO.**  
10.1 Außere Gestaltgung baulicher Anlagen  
Alleseitig eingebaute Außenwohnbereiche (überdeckte und nicht überdeckte Terrassen) sind unzulässig.  
10.2 Gestaltung von Außenanlagen  
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, wasserunempfindlich zu belassen und in Grünflächen in Form von Rasen und/oder Pflanzflächen auszubilden. Stein-, Schotter- und Kiesgärten sind unzulässig.  
10.3 Grundstückseinfriedungen  
Als Grundstückseinfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind lebende Einfriedungen (Hecken, Sträucher oder Bäume) oder Zäune aus Maschendraht/Metall in Kombination mit einer Rankpflanzung zulässig.  
10.3.1 Für lebende Grundstückseinfriedungen sind Gehölze aus folgender Liste zu verwenden:  
Hasel (*Corylus avellana*), Schilke (*Phytolacca spicata*), Brombeere (*Rubus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Felsenrose (*Rosa tomentosa*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wildapfel (*Malus sylvestris*) und Wildbirne (*Pyrus pyraeata*).

- Wege, Zufahrten und Stellplätze**  
Für den Bau von Wegen, Zufahrten und der im Teil A der Planzeichnung mit "St 1" gekennzeichneten Stellfläche ist ausschließlich eine wassergebundene Bauweise oder die Verwendung von Rasengittersteinen zulässig.
- Müllbehälter**  
Müllbehälter und andere Entsorgung- und Recyclingbehälter so unterzubringen, dass sie von der öffentlichen sowie privaten Verkehrsflächen nicht sichtbar sind.
- Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**  
12.1 Archäologie  
Bodenergriffe sind zurückhaltend und in enger Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein durchzuführen. 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 hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.  
12.2 Artenschutz  
Zum Schutz der Brutvögel sind Baumfällungen außerhalb der Brutzeiten, zwischen dem 1.10 und 28.02. des Jahres durchzuführen.  
Bei der Anlage der Beleuchtung sind Lampen zu wählen, die die Falleinwirkung für Insekten reduzieren. Außenfassaden dürfen nicht direkt angestrahlt werden. Die verwendeten Lampen sind so auszurichten, dass ihr Licht nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht). Das angrenzende Klingengrößt ist als Lichter Dunkelraum zu erhalten. Die Beleuchtungskörper müssen rundum gestrossen bleiben. Die Leuchten sind waagrecht und so niedrig wie möglich zu installieren. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtmittel mit ähnlicher Wirkung zu verwenden.
- Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrigkeit handelt gem. § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schwere-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nicht nachhandelt. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.



### Bebauungsplan Nr. 62 "Tiny House-Quartier Hüllerup" der Gemeinde Handewitt

Entwurf	Verfahrensstadium BauGB B01 B02 B03 <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
M. 1:500	Stand : 11.02.2025 Gezeichnet : S. Rosow Bearbeitet : S. Rosow
Auftragnehmer:  Manfred E. Demuth Lutz Mällich Lise-Melner-Str. 29 24941 Flensburg	