

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1,4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bezugspunkt für die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe ist die Fahrbahnoberkante der das Grundstück erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der straßenzugewandten Fassadenmitte senkrecht zur Straße.

2.2 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann durch Anlagen zur Nutzung solarer Energie (wie bspw. Photovoltaik- sowie Solarthermie-Anlagen) um bis zu 1,0 m überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche und Flächen für Stellplätze

3.1 Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise [a] entspricht der offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 60,0 m.

4. Anpflanzgebote

4.1 Je 500 m² allgemeiner Wohnbaufläche ist ein großkroniger Laubbaum oder alternativ je 300 m² allgemeiner Wohnbaufläche ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 16-18 cm, jeweils in 1m Höhe über dem Erdboden gemessen aufweisen. Anzupflanzende Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

4.2 In dem allgemeinen Wohngebiet ist für je fünf Stellplätze ein standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum mit mind. 16-18 cm Stammumfang, jeweils in 1,0 m Höhe über dem Erdboden gemessen, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

4.3 Für die anzupflanzenden Bäume sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 1,5 m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, Wasserhaushalt und Landschaft

5.1 Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer (Dachneigung bis maximal 20 Grad) der Hauptdachflächen sind als begrünte Dächer auszuführen. Die Dachflächen sind mit Ausnahme technischer Aufbauten auf mindestens 70 % der Gebäudegrundfläche mit einer mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und extensiv zu begrünen. Der ergänzende Einsatz von Anlagen zur Energiegewinnung bleibt davon unberührt.

5.2 Stellplatzanlagen und deren Zuwegung, sowie Wege und Feuerwehrezufahrten sind mit luft- und wasserdurchlässigem Aufbau, z.B. als wassergebundene Decke, als Pflaster mit hohem Fugenteil oder als Rasengittersteine herzustellen.

6. Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

6.1 Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht (GL) umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung und Bewirtschaftung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Begünstigte sind die Stadt Kappeln sowie die Versorgungsträger. Zudem umfasst die Befugnis der Stadt Kappeln, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Die Dachflächen von Hauptdachflächen sowie von überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (Dachneigung bis maximal 20 Grad) auszubilden und zu begrünen.

7.2 Anlagen zur Energiegewinnung dürfen in die Dachflächen integriert sowie auf die Dachflächen aufgesetzt werden.

7.3 In dem allgemeinen Wohngebiet ist für Außenwände ausschließlich die Verwendung von Ziegelmauerwerk, welches annähernd einem der folgenden RAL-Farbspektren zugeordnet ist, zulässig:

Rot bis Rotbraun: bspw. 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3022 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 3011 (Braunrot), 3007 (Schwarzrot). Anthrazit und Schwarz: bspw. 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 8022 (Schwarzbraun). Braun: bspw. 1011 (Braunbeige), 6008 (Braungrün), 6022 (Braunoliv), 7013 (Braungrau)

Daneben ist die Nutzung von Putzmaterialien in den Farben Rot, Grau, und Weiß bis zu einem Anteil von 70 % der jeweiligen Außenwände, sowie die Nutzung von Holzmaterialien zulässig. Außenwände aus Blockbohlen (Blockbohlenhäuser) sind unzulässig. Die Vorschriften gelten für Hauptbaukörper.

7.4 Einfriedungen der Gärten und zum öffentlichen Raum sind nur aus einer lebenden Laubholzhecke, max. 1,5 m hoch, zulässig. Zäune im Vorgartenbereich und im öffentlichen Raum sind nur in Verbindung mit Hecken und zur Grundstücksinnenseite und bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Eingangspforten und Zufahrtstore dürfen 1,2 m Höhe nicht überschreiten.

7.5 Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen oder in Gebäudeteile (Garage, Carport, Wohngebäude, etc.) einzubeziehen.