

TEIL B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.2 Ausschluss von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) einschließlich Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO)

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA darf die maximale Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

3.1 Garagen und Carports mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden, wenn sie, ausgenommen der Zufahrten, einen Abstand von mindestens 5 m zur erschließungsseitigen öffentlichen Straße einhalten.

4. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Innerhalb der in der Planzeichnung mit "WA 1" bezeichneten Flächen sind je Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig.

5. Oberflächenwasserbehandlung (§ 9 Abs. 4 BauGB)

5.1 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses / Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

5.1.1 Zweckbestimmung und Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte „Fläche für die Regelung des Wasserabflusses“ mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken (RRB)“ ist als offenes Erdbauwerk naturnah herzustellen. Innerhalb des Beckens ist ein nutzbares, statisches Retentionsvolumen von mindestens 58,2 m³ dauerhaft nachzuweisen, herzustellen und funktionsfähig vorzuhalten.

Die Ableitung des Niederschlagswassers in den nachgelagerten Vorfluter (Verrohrung des Wasserverbandes Fusing-Geel-Brodersby) ist durch geeignete, dauerhaft funktionsfähige technische Drosselbauwerke auf einen maximalen Abfluss von 1,0 l/s zu begrenzen. Das Drosselbauwerk ist revisionierbar, zugänglich und gegen Verstopfungen durch Treibgut gesichert auszuführen.

5.2 Dezentrale Versickerung und wasserdurchlässige Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

Das auf den befestigten Flächen der privaten Baugrundstücke (insbesondere Zufahrten, Stellplätze, private Wege, Terrassen) anfallende Niederschlagswasser ist, soweit keine schädlichen Verunreinigungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Maßstab DWA-M 153) vorliegen, auf dem jeweiligen Baugrundstück über die belebte Bodenzone oberflächennah flächenhaft oder in flachen Mulden zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

Stellplatzanlagen, deren Zuwegungen, Hofflächen sowie private Wege sind zwingend in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. als wassergebundene Decke, Schotterrasen, offenporige Rasengittersteine oder Pflasterbeläge mit einem Fugenteil von mindestens 15 % und hochdurchlässigem Fugenmaterial) auszuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Eine vollflächige, wasserundurchlässige Versiegelung durch Asphalt, Ortbeton oder Pflaster mit vermörtelten (dichten) Fugen ist für diese Flächen strikt unzulässig.

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu dauerhaften Grundwasser- oder Stauwasserabsenkungen im Plangebiet führen könnten (z.B. tiefliegende Drainagesysteme, welche dauerhaft Grundwasser abpumpen), sind aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse (hoher Grundwasserstand) unzulässig.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1 Der am östlichen Geltungsbereichsrand verlaufende Knick ist gesetzlich geschützt (§ 21 LNatSchG). Es ist ein Schutzstreifen von 3,00 m ab Knickfuß von jeglicher Bebauung, Nebenanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten.

6.2 Innerhalb der in der Planzeichnung am südlichen Plangebietsrand festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine zweireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen. Die Pflanzung hat im Dreiecksverband mit einem Pflanzabstand von 1,0 m in der Reihe und einem Reihenabstand von 1,0 m zu erfolgen. Die Gehölze sind in einer Qualität von mind. 2xv, 60–100 cm Höhe zu verwenden.

In die Heckenstruktur sind standortgerechte Laubbäume I. oder II. Ordnung als Überhälter (Qualität: Hochstamm, 3xv, StU 14–16 cm) in einem Abstand von maximal 15 Metern zu integrieren.

Die auf der Fläche vorhandenen Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten, während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen und in die Neupflanzung zu integrieren.

Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Eine fachgerechte gärtnerische Pflege (z. B. Form- und Rückschnitt) zur Erzielung und Erhaltung einer dichten, sichtverschattenden Vegetationsstruktur ist zulässig.

6.3 Es ist im WA eine fledermaus- 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.

6.4 Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche ist dauerhaft eine extensive Bewirtschaftung zur Ausmagerung vorzunehmen. Die Flächen sind 1-2 mal jährlich, frühestens ab 01.07. zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Alternativ zur Mahd ist auch eine extensive Beweidung (0,5-0,7 Großvieheinheiten pro Hektar bei einer Ganzjahresbeweidung bzw. 1,5 Großvieheinheiten pro Hektar bei einer Sommerbeweidung von Mai bis Oktober eines Jahres) der Flächen zulässig. Die Anwendung organischer und chemisch-synthetischer Düngemittel sowie die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Ebenfalls ausgeschlossen sind ein Umbruch der Flächen, das Walzen sowie Maßnahmen zur Entwässerung der Flächen.

7. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBO

7.1 Dächer

Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind Dacheindeckungen ausschließlich mit Dachziegeln, Dachsteinen und kleinformatigen Dachplatten zulässig, die dem roten, braunen, grauen und schwarzen Farbspektrum zugehören. Glasierete Dacheindeckungen sind unzulässig.

Anbauten, Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind von den genannten Regelungen ausgeschlossen.

7.2 Außenwände

Für die Außenwände der Hauptgebäude ist das Fassadenmaterial Sichtmauerwerk (Mauerziegel und Mauersteine), Putz und Holz in den Farben, die dem weißen, grauen, roten, blauen und gelben Farbspektrum zugehören, zulässig.

Für Teilflächen bis zu 30 % der Gesamfläche sind auch die Materialien Blech, Faserzement und Fassadenpaneele zulässig.

Anbauten wir bspw. Wintergärten, Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind von den genannten Regelungen ausgeschlossen.

7.3 Bauelemente zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind ausschließlich in Verbindung mit den Dachflächen / Dacheindeckungen zulässig. Die Oberfläche der Anlagen zur Gewinnung solarer Energien muss parallel zur Dachfläche / Dacheindeckung liegen.

7.4 Stellplätze

Innerhalb der in der Planzeichnung mit "WA 1" bezeichneten Flächen sind je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit "WA 2" bezeichneten Flächen ist je Wohnung 1 Stellplatz nachzuweisen.

7.5 Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen dürfen zur Straßenseite eine Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Mauern jeglicher Art sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Friesenwälle aus Trockenmauerwerk und Mauern aus aufgeschichteten Steinen, deren Fugen mit Beton verfüllt sind. Für die bezeichneten Anlagen ist eine Höhe von 0,70 m zulässig.

7.6 Gestaltung von Außenanlagen

Das Anlegen von Flächen aus Kies, Splitt oder Schotter ist als Element der Gartengestaltung auch innerhalb der zulässigen GRZ unzulässig.

Für Grundstücksflächen, die als Zufahrt oder als Stellplatz genutzt werden, ist ausschließlich offenfugiges Pflaster, wassergebundenes Deckmaterial oder Schotterrasen zulässig.

7.7 Müllbehälter

Müllbehälter sind so unter zu bringen, dass sie von der öffentlichen Straße nicht sichtbar sind. Besteht die Notwendigkeit eines Sichtschutzes, sind Umkleidungen sowohl in überdachter als auch nichtüberdachter Form zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

Gestaltung von Außenanlagen

Gemäß § 8 Abs. 1 LBO sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Die Anlage von sogenannten Schotter-, Kies- und Steinbeeten sowie die damit verbundene Verwendung von Trennfolien, Geotextilien, Bändchengeweben oder wasserundurchlässigen Vliesen unter der Oberflächenschicht ist als Element der Gartengestaltung auch innerhalb der zulässigen GRZ strikt unzulässig.

Anpflanzungen/Einfriedungen

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie der Errichtung von Einfriedungen und baulichen Anlagen im straßennahen Bereich ist darauf zu achten, dass das Lichtraumprofil der angrenzenden Verkehrsflächen (4,00 m lichte Höhe über der Fahrbahn) dauerhaft freigehalten wird, um die Durchfahrt für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge nicht zu behindern.

Schutz von Brutvögeln

Zum Schutz der Brutvögel sind Baumfällungen außerhalb der Brutzeiten, zwischen dem 1.10 und 28.02. des Jahres durchzuführen.

Beleuchtung

Außenbeleuchtungen auf privaten Grundstücken sowie Straßenbeleuchtungen sind zum Schutz von Insekten so auszuführen, dass das Licht ausschließlich nach unten abgestrahlt wird (Vermeidung von Lichtsmog). Es sind Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (Warmweiß) zu verwenden. UV- und blaue Lichtanteile sind zu minimieren.

Brandschutz

Für Aufenthaltsräume in Nutzungseinheiten im zweiten Obergeschoss (WA 2) ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen, da keine Rettungsgeräte der Feuerwehr für diese Höhe zur Verfügung stehen.

Archäologie und Denkmalpflege

Umgebungsschutz von Kulturdenkmalen: Das Plangebiet liegt im Umgebungsschutzbereich des Kulturdenkmals 'Schleidörfer Straße 29'. Maßnahmen, die geeignet sind, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen, bedürfen gemäß § 12 DSchG der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Bauwilligen wird empfohlen, sich frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg abzustimmen.

Archäologische Funde: Grundsätzlich gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen (§ 15 DSchG). Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Fundstelle ist in unverändertem Zustand zu erhalten, bis die Denkmalschutzbehörde die Fundstelle freigibt oder die Frist nach § 15 Abs. 3 DSchG abgelaufen ist..

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der gestalterischen Vorschriften über Dachgestaltung, Gestaltung der Außenwände und Gestaltung von Einfriedungen. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.