

TEXT (TEIL B)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

- 1.1 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) Ferienwohnungen und Ferienhäuser nicht zulässig.

2. ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

- 2.1 [wird im weiteren Verfahren ergänzt]

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

- 3.1 Es gilt die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Firsthöhe, gemessen ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante.
- 3.2 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Dachneigungen über 10 Grad ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 4,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenhöhe des zugehörigen Hauptgebäudes begrenzt.
- 3.3 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern oder mit flach geneigten Dächern (Dachneigung bis 10 Grad) ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 3,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenhöhe des zugehörigen Hauptgebäudes begrenzt.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 3 BAUGB)

- 4.1 Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,50 m über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraßenabschnittes, gemessen am zum Grundstück gelegenen äußeren Rand der Fahrbahn, liegen.
Bei Grundstücken, die an mehr als einer Grundstücksseite an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Straßenabschnitt zugrunde zu legen [wird im weiteren Verfahren ergänzt].

5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)

- 5.1 Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m Höhe ab Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,50 m.

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LAND- SCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB)

- 6.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung, sind zu unterlassen. Pflegemaßnahmen an den Knicks sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.
- 6.2 Auf den Baugrundstücken ist entlang der zu erhaltenden Knicks ein Streifen von mind. 3,00 m zum Knickfuß von sämtlichen baulichen Anlagen freizuhalten.
- 6.3 Auf den Knicks ist das Bepflanzen mit Ziergehölzen und das Befestigen der Wallflanken nicht zulässig.
- 6.4 Auf jedem Baugrundstück ist mind. ein standortgerechter Laubbaum, Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mind. 16 cm bzw. ein Obstbaum, Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.5 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf den Baugrundstücken zu versickern.
- 6.6 Stellplätze, Zufahrten und öffentliche Parkplätze sind mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).
- 6.7 Für die Beleuchtung der Verkehrsflächen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißen Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.
- 6.8 Ausgleich [wird im weiteren Verfahren ergänzt]

7. ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR (§ 9 ABS. 4 I.V.M. § 86 ABS. 1 NR. 5 LBO)

- 7.1 Auf den Baugrundstücken oder diesen zugeordnet sind je Wohnung mind. 2 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) oder Garagen herzustellen.

8. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

- 8.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL1 bis GFL4 erfolgen zugunsten der Versorgungsträger und der anliegenden Grundstücke.

9. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 I.V.M. § 86 LBO)

9.1 Dächer

- 9.1.1 Es sind nur geneigte Dächer mit mind. 20 Grad Dachneigung zulässig.
Flach geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 0 und 20 Grad, die als Gründächer hergestellt oder mit Solar- und / oder Photovoltaikanlagen ausgestattet sind, sowie Garagen, Carports, Winter- gärten, Terrassendächer und Nebenanlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
- 9.1.2 Für Dacheindeckungen sind nur nicht-glasierte Pfannen- oder Schindeldächer in einer dunklen Farbgebung oder in rot und rotbraun sowie Gründächer oder Solarpaneldächer zulässig.
Flach geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 0 und 20 Grad sind auch mit anderen Ein- deckungen zulässig, sofern auf der entsprechenden Dachfläche Solar- und / oder Photovoltaik- anlagen angebracht werden.
Für Terrassendächer, Nebenanlagen und Wintergärten gelten v.g. Bestimmungen nicht.
- 9.1.3 Das Anbringen von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist zulässig. Aufgeständerte Anlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe um max. 0,50 m überschreiten.

9.2 Außenwandgestaltung

- 9.2.1 Als Außenwandmaterialien sind nur Mauerwerk, Putz, Holz, Faserzementplatten und Glas zulässig. Dachgauben können auch aus Zink gestaltet werden.
Nebenanlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
- 9.2.2 Angebaute oder freistehende Garagen erhalten Außenwandflächen im Material und in der Farb- gebung der entsprechenden Hauptgebäude oder in Holz.

10. ARTENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE

- 10.1 Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Brutvögeln (Gruppe Gehölzbrüter) und Fleder- mäuse dürfen die Bäume auf den Knicks nur im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. eines Jahres gerodet werden.

11. SONSTIGE HINWEISE

11.1 Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs. 1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den gestalterischen Festsetzungen Ziff. 9.1 bis 9.2 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO-SH mit einer Geldbuße geahndet werden.

11.2 Umgang mit Schottergärten

Gem. § 8 Absatz 1 Satz 1 der LBO-SH sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die Anlage sog. Schottergärten ist somit regelmäßig unzulässig.