

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO

- der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, das heißt unzulässig.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, das heißt unzulässig.

2. Gründordnerische Festsetzungen

Zur Gliederung und Gestaltung der ebenerdigen Stellplatzanlagen ist auf diesen Flächen oder in einem unmittelbaren Bereich von maximal 3m Entfernung von den Stellplätzen ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, StU 16 – 18) mit einer Baumscheibe von mindestens einer Stellplatzgröße (12,5 m²) je angefangene vier Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist die gleiche Baumart für die Stellplatzflächen zu verwenden, z.B. Eberesche (Sorbus aucuparia) oder Birke (Betula pendula).

Im Allgemeinen Wohngebiet ist als Grundstückseinfriedung straßenseitig eine Hecke anzupflanzen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und von Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (UV-armes- Lichtspektrum) gemäß dem Stand der Technik zu verwenden, wie zum Beispiel Natriumdampf-Niederdrucklampen mit monochrom gelblichem Licht oder LED-Lampen mit warm-neutralweißem Licht. Es dürfen nur Leuchten mit geringer Oberflächentemperatur < 60° verwendet werden. Lichtquellen sind zum umgebenden Baumbestand und zur Landschaft hin abzuschirmen. Zum Schutz von Vögeln, Insekten und Fledermäusen ist eine Lichtabstrahlung der Leuchtmittel nach oben nicht zulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 LBO)

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude ausschließlich die Dachformen Krüppelwalmdach und Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig.

4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer der Gebäude in den Farbtönen rot, rot-braun, grau oder schwarz einzudecken. Von der Dacheindeckung dürfen keine reflektierenden bzw. glänzenden Wirkungen ausgehen.

4.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 4 PKW-Stellplätze nachzuweisen.

4.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Standplätze für Abfallbehälter, Container sowie für die Lagerung von Waren in die Gebäude zu integrieren oder durch Türen, Wände oder Anpflanzungen abzuschirmen.

4.5 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind in Verbindung mit den Dachflächen zulässig, sofern sie in der Dacheindeckung integriert oder auf die Dacheindeckung aufgesetzt sind. Die Oberfläche der Anlagen zur Gewinnung solarer Energien muss parallel zur Dachfläche / Dacheindeckung des Gebäudes liegen. Von ihr dürfen keine reflektierenden bzw. glänzenden Wirkungen ausgehen.

4.6 Im Allgemeinen Wohngebiet ist als Grundstückseinfriedung straßenseitig ausschließlich eine Heckenanpflanzung zulässig. Zäune dürfen ergänzend, auf der straßenabgewandten Seite der Hecke errichtet werden.

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

5. Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind nur unterirdisch verlegt zulässig.

6. Aufhebung von Rechtsvorschriften (§ 10 BauGB)

Mit In-Kraft-Treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 233 wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches folgende Satzung aufgehoben:
Bebauungsplan Nr. 233, rechtskräftig seit 12.09.2004.

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

7.1 Archäologische Funde

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fund-stelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

7.2 Kampfmittel

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Gemäß § 2 Abs. 3 der Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein ist vor Beginn von Tiefbauarbeiten zur Erstellung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung eine Auskunft beim Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel einzuholen. Die Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

7.3 Gestaltung von Außenanlagen

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