

## **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m., § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1, § 4 BauNVO )

Es wird ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA 1 und 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

## **2. Höhe baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m., § 18 Abs. 1 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen [GH max.] über Normalhöhennull (ü.NHN.) festgesetzt und durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Es wird für beide Bauflächen eine maximale Gebäudehöhe von 32,0 m über Normalhöhennull und maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

## **3. Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m., § 19 Abs. 1 BauNVO)

Es wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 pro Baufläche festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen in den Bauflächen BFL 1 und BFL 2 pro Grundstück die folgenden baulichen Anlagen: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und die verfahrensfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO-SH sowie Gemeinschaftsanlagen die GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauGB um 50% überschreiten.

## **4. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO i.V.m. § 84 LBO S.-H)

Abweichend zu der Stellplatzsatzung der Stadt Schleswig aus dem Jahr 2019 sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens 3 PKW-Stellplätze sowie mindestens 15 Fahrrad-Stellplätze herzustellen.

## **5. Mit rechten zu belastenden Flächen**

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In den Flächen die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsbetriebe, der Stadt Schleswig und der Rettungsdienste belastet sind, dürfen keine baulichen Anlagen, die nicht der Erschließung dienen errichtet werden.

In den Flächen die mit einem oder einem Leitungsrecht die zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie der Stadt Schleswig belastet sind, dürfen keine baulichen Anlagen, errichtet werden und Anpflanzungen vorgenommen werden.

## **6. Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S.-H.)

Solar- und Photovoltaikanlagen:

Im Plangebiet sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern und Fassaden vorzusehen. Überkragende Anlagen sind unzulässig.

## **7. Grünordnung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a/b i.V.m § 18 BNatSchG)

### **7.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB):**

Die innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche vorhandenen Gehölzbestände sind dauerhaft als naturnahe Baum- und Strauchbestände zu erhalten.

### **7.2 Ersatzpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):**

Die im westlichen Plangebiet bestehenden Pappeln sind als zukünftig fortfallend festgesetzt. Die Ersatzpflanzungen sind, primär innerhalb des Plangebietes oder alternativ in Abstimmung mit dem Sachgebiet Öffentliches Grün/Landschaftsbau der Stadt Schleswig an geeigneten Standorten innerhalb des Stadtgebietes auszuführen und drei Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von je 18/20 cm zu pflanzen.