TEIL B - TEXT

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1/1 BauGB)

1.1 Für alle allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO die Ausnahmen "Gartenbaubetriebe", "Tankstellen" und "Sonstige Gewerbebetriebe" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 1 Abs.5 ist die bestimmte Art der Nutzung "Nicht störende Handwerksbetriebe" nur als Ausnahme zulässig.

1.2 Großflächentafeln als Fremdwerbung, sofern größer als 3 qm, sind nicht zulässig.

2.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS.1/2 BauGB + 22/23 BauNVO)

2.1 In den Baugebieten mit der abweichenden Bauweise 1 (ab1) sind Gebäude über 50m Länge zulässig.

2.2 In den Baugebieten mit der abweichenden Bauweise 2 (ab2) ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß der festgesetzten überbaubaren Flächen aus besonderen städtebaulichen Gründen ~~(§ 6 Abs.11+12 LBO)~~ (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LBO) möglich.

STADT BAD SCHWARTAU KREIS OSTHOLSTEIN *

2.3 In den Baugebieten mit der abweichenden Bauweise 3 (ab3) ist entsprechend der festgesetzten überbaubaren Flächen eine einseitige Grenzbebauung vorzusehen.
Eine Unterschreitung der Abstandsflächen ist an der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze aus besonderen städtebaulichen Gründen ~~(§ 6 Abs. 11+12)~~ (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LBO) möglich.

STADT BAD SCHWARTAU KREIS OSTHOLSTEIN *

2.4 Abweichungen bis zu 1.5 m sind von Baulinien und Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind.

3.0 NEBENANLAGEN UND GARAGEN/STELLPLÄTZE (§ 9 ABS.1/4 BauGB)

3.1 Nebenanlagen im Sinne des Paragraphen 14 Abs.1 BauNvO und Garagen / Stellplatze (§ 12 BauNVO)sind gemäß § 12 Abs.6 BauNVO zwischen straßenseitiger Baugrenze/Baulinie und Straßenbegrenzungslinie der Auguststrasse für die WA und WB-Gebiete nicht zulässig.

3.2 In allen Baugebieten sind Stellplatze gem. § 12 Abs.6 BauNVO auf den Grundstucksflächen zulässig, sofern sie eine Höchstzahl von 8 Stück in Reihe nicht überschreiten. Nach maximal 8 Stellplätzen hat eine mindestens 2m breite, gärtnerischgesaltete Unterbrechung zu erfolgen (Punkt 4.1 ist hier mit zu beachten). Alle Stellplatzflächen auf privaten Grundstücksflächen sind in Schotterrasen auszubauen.

4.4 ~~3.3~~ Gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO sind aus besonderen städtebaulichen Gründen in allen WA- und WB-Gebieten Tiefgaragenanlagen unterhalb der Geländeoberfläche auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Oberfläche ist grünordnerisch zu gestalten (vgl. auch Textnummer 4.3)

STADT BAD SCHWARTAU KREIS OSTHOLSTEIN

4.0 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN (§ 9 ABS.1/25A+B)

4.1 Das Pflanzgebot für Einzelbäume im Bereich der Planstraßen ist entsprechend dem angegebenen Pflanzstandort mit Tilia-Cordata (Winterlinde) mit einem Stammumfang von 16-18 cm (gemessener Stammumfang in 1,3m Höhe vom Erdreich) zu erfüllen.

4.2 Der festgesetzte Grünstreifen entlang des Bürgerparkes (private Grünfläche) ist mit einer naturnahen Vegetation zu versehen und auf Dauer zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume in Baumschulqualität anzupflanzen, insbesondere kommen in betracht:

Faulbaum / Rhamnus frangula ,	Haselnuß / Corylus avellana
Weiden / Salix div. Spec. ,	Wildrose / Rosa div. Spec.
Schlehe / Prunus spinosa ,	Brombeere / Rubus div. Spec.
Hartriegel / Cornus sanguinea ,	Schneeball / Viburnum opulus

Pfaffenhütchen/Euononymus europacus.

Abgrabungen und Aufschüttungen im Sinne des § 9 Abs.1/17 sind innerhalb der festgesetzten Grünfläche unzulässig.

4.3 An allen Stützwänden von Tiefgarageneinfahrten und den Wandflächen der Garagen, Tiefgaragen/Parkpaletten und Carports ist eine Fassadenbegrünung vorzusehen.

4.4 *

5.0 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

5.1 Gemäß § 9 Abs.2 BauGB wird für die Höhenlage der baulichen Anlagen folgende Festsetzung getroffen: Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

Soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0.60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt ist:

- bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte,
- bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
- bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

5.2 Für die zweite Bauflucht (WA, FH max. 12,0m) an der Auguststr. ist für die rückwärtige, westliche Traufkante eine maximale Höhe von 6,0m zulässig. Bezugspunkt ist hier das gewachsene Gelände am Schnittpunkt mit der zur Traufe gehörenden Wandscheibe.

6.0 IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (§ 2 Abs 5 LBO) und die im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen der Auguststraße liegen, sind im Baugenehmigungsverfahren Schutzvorkehrungen vorzusehen. In Betracht kommen die innere Gliederung baulicher Anlagen durch Zuordnung der Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Teilen dieser Anlagen, Lärmschutzfenster (DIN 2719) und straßenseitig die Verwendung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen, die ein resultierendes Schalldäm-Maß (R'w, res) von 30 dB nicht unterschreiten dürfen (DIN 4109).

7.0 FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
§ 9 ABS.4 BauGB I.V. MIT § 82 ABS.1 LBO

7.1 Alle Hauptgebäude, sofern im Bebauungsplan mit einer Firstrichtung belegt, sind mit einem Satteldach oder Krüppelwalm zu versehen. Die Dachneigung ist mit 40' +/- 5' festgesetzt. Ausnahmen hiervon können im Sinne eines Ensembleschutzes für Kulturdenkmale und erhaltenswerte Gebäude gestattet werden. Alle Flachdächer, sofern nicht als Terrassen genutzt, sind zu begrünen.

7.2 Für alle Hauptgebäude in den WA-Gebieten ist für die Außenwandfläche ein roter / rotbrauner Ziegel oder Holz als Fassadenmaterial vorzusehen. Für die Eindeckung des Daches ist eine rote bzw. rotbraune Pfanne vorzusehen. ~~Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig.~~

7.3 Im Falle der Einfriedigung der seitlichen Grundstücksgrenzen ist ausschließlich eine Hecke zu verwenden. Zusätzlich kann in der Höhe der Hecke ein Zaun gesetzt werden.

Es gilt die BauNVO 1990

STADT BAD SCHWARTAU
KREIS OSTHOLSTEIN

* Geändert gemäß Erlaß
des Innenministers
des Landes Schleswig-Holstein
Az.: IV 810 b-512.113-55.4 (34a)
Kiel, den 09. März 1993