Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

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

(1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet Tankstellen ausgeschlossen.

(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den Wohngebäuden jeweils maximal 2 Wohnungen zulässig.

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

(1) Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind Aufenthaltsräume im Untergeschoß auf die zulässige Geschoßfläche mit anzurechnen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO können Wintergärten in 1-geschossiger Bauweise Überschreitungen von der festgesetzten Baugrenze bis zu maximal 20 m² zugelassen werden.

4. Mindest-/Höchstmaße für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

(1) Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhausbebauung südlich der Straße „Am Kleikamp" müssen mindestens 450 m², höchstens jedoch 750 m² Größe aufweisen. Dies gilt nicht für bereits parzellierte Grundstücke.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

(1) Nebenanlagen mit Ausnahme von Müll- und Wertstoff-Sammelbehältern sind innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen unzulässig. Die Gesamtfläche der Nebenanlagen je Grundstück (im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO) darf in der Summe im WA¹-Gebiet 50 m2 nicht überschreiten. Aufgeständerte Solaranlagen sind als Nebenanlage auf nicht öffentlich einsehbaren Grundstücksflächen zulässig.

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

(1) Auf jedem Grundstück ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Mindestumfang: 12 cm).

(2) Nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Bodenbelägen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen) zu befestigen.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA¹ an der Clever Landstraße sind zum Schutz vor Immissionen die Wohn- und Schlafräume in westliche Richtung zu orientieren. Vorhandene Wohn- und Schlafräume, die zur Straße und den seitlichen Grundstücksflächen hin orientiert sind, sind mit Schallschutzfenstern der Klasse 2 auszustatten.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

(1) UK Traufe maximal 3,60 m über vorhandenem Gelände im Mittel:
OK Erdgeschoßfußboden maximal 0,60 m im Mittel

(2) Im Bereich der Aufschüttungsfläche (Teile des WA¹) beträgt die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens mindestens 0,5 m unter dem jeweiligen Straßenniveau darf nicht überschritten werden.

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

(1) Alle Hauptgebäude sind mit rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk auszustatten. Maximal 50 % Holzflächen im Fassadenbereich sind zulässig.

(2) Die Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA¹ sind mit einem Satteldach von 40°-50° zu versehen.

(3) Doppelhäuser sind in der Dachneigung, First- und Traufhöhe einem bestehenden Nachbargebäude anzugleichen.

(4) Für die Eindeckung der Dächer sind im Allgemeinen Wohngebiet WA¹ rote bis rotbraune unglasierte Pfannen zu verwenden. Solarkollektoren sind für maximal 60% einer Dachseite zulässig, wenn sie mit der Dachhaut bündig abschließen.

(5) Dachgauben müssen vom Giebel einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten. Sie dürfen in der Summe 40 % der Trauflänge nicht überschreiten. Zwischen den Gauben ist ein Mindestmaß von 1,50 m einzuhalten. Maximale Breite der Einzelgauben: 2,50 m

(6) Zur Einfriedigung der Grundstücke zu öffentlichen Flächen im WA¹-Gebiet sind ausschließlich lebende Hecken zulässig bis maximal 1,50 m Höhe. Grundstückseinfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis maximal 0,80 m zulässig. Zusätzlich kann in der Höhe der Hecke auf der Innenseite der Grundstücke ein Zaun gesetzt werden.

Hinweis:

Die textlichen Festsetzungen sind bereits alle Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 56 der Stadt Bad Schwartau.