

TEIL B-TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Im WA sind gemäß § 1 Nr. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen (mit Ausnahme im WA II - Gebiet an der Travemünder Landstraße) und Ställe für Kleintierhaltung nach § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im WA sind gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
2. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG i.V. mit §§ 22-23 BauNVO)
Gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO ist ein Überschreiten der vorderen Baulinien bzw. Baugrenzen durch Veranden bis zu 2 m Tiefe und auf höchstens 2/3 der Gebäudebreite zulässig.
3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind bei einer Grundfläche von mehr als 10 m² nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zelte, Wohnwagen und Gartenhäuser sind unzulässig.
4. Von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)
Auf den von der Bebauung freizuhaltenen Flächen dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.
5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)
Die Minderung des Mittelungspegels durch die Lärmschutzwand muß mind. 15 dB(A) betragen. Sie ist beidseitig dicht mit Laubgewächsen abzapflanzen. Ihr Standort kann geringfügig seitlich verschoben werden, falls die Fahrbahnführung es erforderlich macht.
6. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)
In der Kastanienallee sind die vorhandenen Kastanien zu ergänzen, der kleine Platz Bahnhofstraße/Nagelsallee ist in Anlehnung an die bestehenden Eichen durch die Pyramideneiche - *Quercus pedunculata* "Fastigiata" - zu fassen und im Kirchenbereich ist die Winterlinde - *Tilia cordata* - zu pflanzen.
Flächenhafte Anpfl.: dichte Bepfl. mit heimischen Laubbölgern
7. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)
Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
Bezugspunkt ist:
 - a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte,
 - b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite,
 - c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
8. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit § 82(1) der LBO/83)
- 8.1 Dächer
Die Dächer sind als symmetrisch geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 40 - 50° auszuführen. Sie sind mit roten oder anthrazitfarbenen Pfannen zu decken.
- 8.2 Wände
Die Außenwände sind in Sichtmauerwerk zu erstellen oder zu verputzen. Bis zu 30 % der Außenwandflächen können aus Holz bestehen.