Teil B - Text

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO))

(1) Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,5 m und nicht niedriger als 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen (Sockelhöhe). 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 in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite
c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

(2) Die First- und die Traufhöhe der Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 dürfen die folgenden Werte über dem Bezugspunkt nicht überschreiten (siehe(1)):

Nr.	Höhe	Höhe bei 1 Vollgeschoß	Höhe bei 2 Vollgeschossen
1	zulässige Firsthöhe	9,0 m	12,0 m
2	zulässige Traufhöhe	3,5 m	7,0 m

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

(1) In allen Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist ein Vortreten oder Zurücktreten hinter oder vor die Baulinie sowie ein Vortreten vor die Baugrenze um maximal 1,0 m für folgende Gebäudeteile gestattet, wenn die Geschlossenheit der Gebäudefassaden insgesamt nicht gestört wird: Fassadengliederungen, Wintergärten, Mittel- oder Seitenrisalite, Windfänge, Wandpfeiler, Fensterbänke, Erker, Schaukästen, Kellerschächte, Treppenanlagen, Vordächer, Balkone und Beleuchtungskörper.

4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

(1) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur hinter der vorderen, straßenparallelen Baulinie oder Baugrenze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ebenerdig zulässig.

(2) Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche für Stellplätze wird zugunsten des Flurstück 78/8, Flur 3 Gemarkung Kellenhusen (Pension/Hotel) festgesetzt.

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

(1) Die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich 2 sind auf einer externen Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 6, Flur 4, Gemarkung Kellenhusen von der Gemeinde Kellenhusen zu erbringen. Die betreffende 4.300 m² große Teilfläche des Flurstückes ist grundbuchlich als „Fläche für den Naturschutz" zu deklarieren. Folgende Maßnahmen sind dort durchzuführen: Auf dem 12 m breiten Streifen ist in der Mitte ein ca. 1 m hoher Knickwall aufzuschütten. Die Kronenbreite soll ungefähr 2 m betragen, die Sohlenbreite ca. 4 m. Die Pflanzung auf dem Knickwall ist dreireihig mittels heimischer Knickgehölzen anzulegen. Die Abstände zwischen den Reihen und innerhalb der Reihe sollen jeweils 1 m betragen. Die Reihen sind versetzt zu pflanzen. Die zu pflanzenden Gehölze können der Pflanzliste in der Begründung entnommen werden. Die dort genannten Baumarten sollen einen Anteil von ca. 15 % einnehmen, der überwiegende Anteil besteht somit aus Straucharten. Die Bäume sind ungleichmäßig über die Pflanzfläche verteilt einzumischen. Die zu pflanzenden Gehölze sind vor Wildverbiß zu schützen. Der beidseitig verbleibende Reststreifen ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Knickherstellung ist zeitgleich mit den Erschließungsarbeiten im Eingriffsgebiet zu beginnen. Die Ausgleichsfläche ist als Sammelausgleichsfläche den einzelnen Eingriffsverursachern innerhalb des WA 2, WA 3 und WA 4 zugeordnet.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

(1) Entlang des Fußweges ZOB Richtung Lindenstraße/Straße „Am Ring" und entlang der Fußwegverbindung ZOB Richtung Waldstraße ist gemäß Planzeichnung - Teil A auf den Privatgrundstücken eine mehrreihige Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind nur laubtragende (möglichst) heimische Laubgehölze zu verwenden.

(2) Entlang der Planstraße A sind an den gemäß Planzeichnung - Teil A festgesetzten Stellen in Anlehnung an die Pflanzung im Bebauungsplan Nr. 15a der Gemeinde Kellenhusen Schwedische Mehlbeeren (Sorbus intermedia) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Beim Abgang der Kopfweide auf dem Flurstück 82/33 sind auf dem Eingriffsgrundstück 2 Ersatzpflanzungen heimischer Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(5) Auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind an geeigneten Stellen 3 großkronige heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern/Hecken ist eine dreireihige Hecke zur gestalterischen Abschirmung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind nur laubtragende (möglichst) heimische Laubgehölze zu verwenden.

7. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

(1) An den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen entlang des bereits bestehenden Fußweges und auf den jeweiligen Privatgrundstücken sind die Bäume dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Abgang einzelner Bäume ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

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

(1) Fassaden sind nur als rotes oder rotbuntes Sichtmauerwerk (max. 20% der Fassade auch als glatte Putzfassade in den Farben weiß, hellgrau oder beige) zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind für die 7 Baugrundstücke, die im Nordwesten durch den Bebauungsplan Nr. 15a, im Norden und Osten durch die Planstraße A (Haupterschließung) und im Süden von der Planstraße A (Nebenerschließung) begrenzt werden, die Fassaden auch aus Holz, allerdings nur in vertikaler Bretterschalung zulässig.
(2) Als Dacheindeckung sind rote oder rotbraune Pfanneneindeckungen zulässig. Bei roten oder rotbraunen Fassaden sind auch braune oder schwarze Pfanneneindeckungen zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

(3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum hin nur mittels Laubholzhecken auszuführen. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Weiterhin müssen Einfriedigungen von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A einen Mindestabstand von 0,75 m einhalten.

(4) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung versehen ist.

(5) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Die Aufstellung oder Anbringung von Warenautomaten ist unzulässig.

(6) Zur Befestigung der privaten Stellplätze, Zufahrten und der privaten Stellplatzanlage sind nur Schotter, Kies- oder Sandmaterialien, Pflaster mit Rasenfuge oder Öko-Drainpflaster zulässig.

(7) Die äußere Gestalt der Garagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen ist in Farbe und Material den Hauptbaukörpern anzupassen.