Text Teil B

Textliche Festsetzungen

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauNVO)

2 Nebenanlagen § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die gem. § 6 Abs. 11 LBO nur in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Kleinkinderspielplätze, Abstellanlagen für Fahrräder und Terrassen.

Lagerbehälter (z.B. Gas) dürfen nur unterirdisch angelegt werden.

Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Erschließungswege dürfen die zulässige Grundfläche um folgende Werte überschreiten:
Teilbereich 2 um 150 % ,Teilbereich 3 um 130 % .

Außerhalb der Wohngebäude sind Abstellräume nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude oder einer Garage innerhalb der Abstandsflächen bzw. nicht überbaubaren Flächen zulässig. Sie dürfen eine Grundfläche von 16 qm nicht überschreiten.

3 Abgrabungen und Aufschüttungen § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Aufschüttungen von mehr als 1,0 m sind nicht zulässig.

4 Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf bis zu 50 cm über der vorhandenen Geländeoberfläche liegen. Die Geländeoberfläche ist der geometrische Schwerpunkt aller Eckpunkte des jeweiligen Baugrundstückes.
(Rechtsgrundlage § 18 BauNVO)

5 Pflanzbindungen und Pflanzpflichten
(Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

5.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - öffentliche Grünflächen *(Ausgleichsmaßnahme)*

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind zu mindestens 30 % der Gesamtfläche mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Auswahl der Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung hat gruppenartig zur Raumstrukturierung zu erfolgen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Rasenartige Flächen sind als Mähwiese anzulegen und maximal 2 mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Eine Düngung ist nicht zulässig.

Diese Festsetzung schließt die Nutzung der Grünfläche als Parkanlage nicht aus. Die Anlage von Fußwegen in wasserdurchlässiger Ausführung ist zulässig.

5.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - private Baugrundstücke *(Ausgleichsmaßnahme)*

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sind gruppenartig zur Raumstrukturierung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß der Empfehlung der Pflanzliste mit einem Reihenabstand von 1,5 m und Pflanzabstand in der Reihe von 1,5 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Anpflanzung von Bäumen - private Baugrundstücke *(Ausgleichsmaßnahme)*

Auf den privaten Baugrundstücken des Teilbereiches 4 ist je angefangene 350 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum gemäß Auswahl der Pflanzliste der angegebenen Mindestqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Empfohlene Pflanzliste zu textl. Fest. 5:

Feld-Ahorn	Acer campestre	Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Trauben-Kirsche	Prunus padus
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Schlehe	Prunus spinosa
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	Stiel-Eiche	Quercus robur
Sand-Birke	Betula pendula	Faulbaum	Rhamnus frangula
Hainbuche	Carpinus betulus	Wildrosen	Rosa spec.
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Weiden	Salix spec.
Haselnuß	Corylus avellana	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Rotbuche	Fagus sylvatica	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Obstgehölze			

Mindestqualität:
Hochstamm 3 x v., m.B., STU 12-14
v. = verpflanzt, m.B. = mit Ballen, STU = Stammumfang in cm
Sträucher 2 x v., o.B., H 60-100
v. = verpflanzt, o.B. = ohne Ballen, H = Höhe in cm

Örtliche Bauvorschrift

§92 Landesbauordnung Schleswig-Holstein LBO

Äußere Gestaltung

Innerhalb eines Grundstücks ist die Gestaltung der baulichen Anlagen einheitlich durchzuführen. Nebenanlagen und Garagen sind in der äußeren Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Ausgenommen sind Carports.

Die Gebäude sind entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung mit geneigten Dächern zu versehen. Garagen und Nebengebäude können auch als Flachdach ausgeführt werden.

Dachdeckungen sind in roten bis rotbraunen Materialien zulässig. Für geneigte Dächer sind Eindeckungen aus Wellplatten, Pappen und Folien sowie Metalleindeckungen ausgeschlossen. Sonnenkollektoren sind zugelassen.

Flachdächer müssen mit einem waagerechten Ortgang versehen und bekiest oder begrünt werden. Carports können mit Lichtwellplatten versehen werden.

Drempel sind nur bis 60 cm, gemessen von Fußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Gebäudeaußenwand und Dachhaut, statthaft.

Dachgauben und Loggien sind nur bis 4,0 m Länge zulässig. Sie müssen mindestens 2,0 m vom Ortgang entfernt sein.

Einfriedungen

Einfriedungen zur Straße und im Bereich der Vorgärten sind zu begrünen.