

Teil B – Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Planteil A) wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) - Die Anzahl der Wohneinheiten wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete je Gebäude auf maximal 2 beschränkt. Für Doppelhäuser wird die Zahl der Wohneinheiten auf zwei pro Haushälfte beschränkt. Dies gilt auch bei Realteilung des Grundeigentums.

2. Höhenanlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.1 Die Firsthöhe der zulässigen baulichen Anlagen bemisst sich nach den Festsetzungen im Planteil A. Als Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen (Bergstraße bzw. Pracherdamm) im jeweiligen Grundstückserschließungsbereich festgesetzt.

2.2 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First) gemessen. Wenn kein First vorhanden ist, ist der Schnittpunkt von Dachhaut und Oberkante der Wand oder der obere Abschluss der Außenwand maßgebend.

2.3 Von den im Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhen kann im Rahmen einer energetischen Sanierung des Dachstuhls ausnahmsweise um bis zu 100 cm abgewichen werden.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.1 Ausschluss von Steingärten und Kunstrasen (§ 1a Abs 5 BauGB) - Flächenhafte Gartengestaltungen, Kunstrasen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Split, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind unzulässig. Als flächenhaft gelten derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m². Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, also anzusäen oder zu bepflanzen, und zu unterhalten. Davon ausgenommen ist ein bis zu 60 cm breiter befestigter Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz).

3.2 Bei einem Ausfall der als zu erhalten festgesetzten Bäume ist mit heimischen Gehölzen laut nachfolgender Artenliste Ersatz nachzupflanzen:

Betula pendula Birke

Die erforderliche Pflanzgröße bei Ersatzpflanzungen eines Baumes ist:

Baum – Heister 3 x v 16 – 18 – 20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe.

4. Festsetzungen gemäß BauNVO

4.1 Unzulässige Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 2 BauNVO innerhalb der allgemeinen Wohngebiete als allgemein zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Anlagen für kulturelle Einrichtungen

4.2 Unzulässige Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 3 BauNVO innerhalb der allgemeinen Wohngebiete als ausnahmsweise zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Gartenbaubetriebe, Tankstellen

4.3 Erweiterter Bestandsschutz - Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO können in den allgemeinen Wohngebieten Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, die aufgrund der Festsetzungen zur Zahl der Wohneinheiten je Gebäude im Bebauungsplan Nr. 25 unzulässig wären.

4.4 Überschreitung der Grundfläche für freistehende Photovoltaikanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) - für freistehende Photovoltaikanlagen oder andere Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 60 % zulässig.

4.5 Definition Baugrundstücke im Sinne von § 19 Abs. 1 BauNVO – Für die Berechnung der Grundflächenzahl sind die Anteile der Flurstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 maßgeblich.

5. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBO Schleswig-Holstein

5.1 Werbeanlagen sind innerhalb der Wohngebiete nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur Höhe der Erdgeschossdecke zulässig. Sie dürfen die Größe von 40 x 60 cm pro Haus nicht überschreiten. Leuchtende, reflektierende, blinkende, sich bewegende oder freistehende Werbeträger sind unzulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Werbeanlagen von Schank- und Speisewirtschaften sowie Bauschilder während der Bauphase.

5.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind mindestens 2 PKW-Stellplätze je Wohneinheit herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Für die Bemessung der Abstandsflächen von Gebäuden ist § 6 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein anzuwenden.

5.4 Einfriedungen sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

5.5 Entlang der Planstraße sind Hecken erst in einem Abstand von 0,50 m ab der jeweiligen Grundstücksgrenze zulässig. Das gilt auch entlang des zur Straße gehörenden Gehweges.

5.6 Die Errichtung von Garagen, Carports und überdachten Stellplätzen an der öffentlichen Verkehrsfläche ist außerhalb der Baugrenzen unzulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

6. Immissionsschutz

6.1 zum Schutz der Nachtruhe müssen Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet oder die Räume mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

Ausnahmsweise kann von der genannten Festsetzung abgesehen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten (z.B. Berücksichtigung vorgelagerte Baukörper, Lage der Räume, usw.) ein Beurteilungspegel zur Nachtzeit von 45 dB(A) oder weniger eingehalten werden kann.

Hinweise

Artenschutz:

Brutvögel: Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zulässig.

Fledermäuse: Für Gehölzrodungen außerhalb des Zeitraumes vom 1. Dezember bis zum 28./29. Februar des jeweiligen Folgejahres ist eine fachkundige Einschätzung zur Eignung der Gehölze als Tagesversteck für Fledermäuse einzuholen.

Immissionen aus der Landwirtschaft: Die als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Bereiche grenzen unmittelbar an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Von dieser landwirtschaftlich genutzten Fläche können gegebenenfalls Immissionen wie Lärm, Staub und Gerüche zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Grundwasserabsenkungen in der Bauphase: Sollten in der Bauphase partielle Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, sollten diese in einer Jahreszeit mit niedrigem Grundwasserstand ausgeführt werden.

Starkregenereignisse: Um die geplanten Wohnhäuser vor dem Wassereintritt von außen bei einem Starkregenereignis zu schützen, wird empfohlen, den Erdgeschossfußboden in den allgemeinen Wohngebieten 50cm über den im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkt zu errichten.

Sichtdreiecke an Zufahrten / Kreuzungen / Einmündungen: "Anpflanzungen, Zäune sowie Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen dürfen nicht angelegt oder unterhalten werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen (§ 33 Abs. 3 StrWG S.-H.)." Das ist in der Regel der Fall, wenn bauliche Anlagen und Einfriedigungen die Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.