

Teil B – Textliche Festsetzungen **VORENTWURF im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) – noch nicht abschließend -**

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

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

1.1 Die Firsthöhe der zulässigen baulichen Anlagen bemisst sich nach den Festsetzungen im Planteil A. Der Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen/Wege im jeweiligen Grundstückerschließungsbereich.

1.2 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.

1.3 Um die geplanten Wohnhäuser vor dem Wassereintritt von außen bei einem Starkregenereignis zu schützen, sind die Fertighöhen der Erdgeschossfußböden von Wohnhäusern im allgemeinen Wohngebiet und den Mischgebieten 50cm über den im Bebauungsplan festgelegten Höhenbezugspunkt zu errichten.

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

2.1 Ausschluss von Steingärten (§ 1a Abs 5 BauGB) – Flächenhafte Gartengestaltungen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Split, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 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. Festsetzungen gemäß BauNVO

3.1 Unzulässige Nutzungen im Mischgebiet MI1 und MI2 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, in § 6 Abs. 2 BauNVO innerhalb der Mischgebiete als allgemein zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten.

3.2 Unzulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2, WA3 und WA4 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 2 BauNVO innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3 und WA4 als allgemein zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Anlagen für kirchliche Zwecke.

3.3 Unzulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2, WA3 und WA4 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 3 BauNVO innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3 und WA4 als ausnahmsweise zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Gartenbaubetriebe, Tankstellen

3.4 Bauweise (§ 22 BauNVO) - Für die Gewerbegebiete GE1 und GE2, das SO und die Mischgebiete MI1 und MI2 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Abweichende Bauweise bedeutet hier die offene Bauweise jedoch ohne die Beschränkung auf die Gebäudelänge von 50m.

3.5 Zweckbestimmungen des Sonstigen Sondergebietes Hafen SO (§ 11 Abs. 2 BauNVO) - Zulässig sind gewerbliche Tätigkeiten, Hafenumschlaganlagen, hafennahe Gewerbebetriebe einschließlich hafennaher Handelsbetriebe.

4. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO Schleswig-Holstein

4.1 Werbeanlagen sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3 und WA4 nur am Ort der Leistung, an der Hauswand befestigt und bis zur Höhe der Erdgeschossdecke zulässig. Die einzelne Werbeanlage darf pro Haus die Größe von 40 x 60 cm nicht überschreiten. Leuchtende, reflektierende, blinkende, sich bewegende oder freistehende Werbeträger sind unzulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Bauschilder während der Bauphase.

4.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3 und der Mischgebiete MI1 und MI2 sind mindestens 1,5 Fahrzeug-Stellplätze je Wohneinheit herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

4.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA4 sind mindestens 2 Fahrzeug-Stellplätze je Wohneinheit herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

4.4 Für gewerbliche Nutzungen sind die erforderlichen PKW-Stellplätze im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Die Mindestanzahl pro Betrieb beträgt 2 PKW-Stellplätze.

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.

Straßenbau:

Höhenlage: Höhenparameter aus der Erschließungsplanung, bspw. für die Fahrbahnhöhe, sind im Straßenbauplan bzw. Erschließungsplan beim Erschließungsträger oder beim Amt Kellinghusen abzurufen.

Zufahrten: Die künftigen Grundstückszufahrten werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Diese sind beim Bau zu berücksichtigen.