

Teil B – Textliche Festsetzungen

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

1. Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Plangeltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB in entsprechender Anwendung). Die bauliche Ausbildung der Vorhaben einschließlich der Außenanlagen muss nach den Vorgaben des von der Ratsversammlung am gebilligten Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgen.

1.2 Die Firsthöhe und Traufhöhe der zulässigen baulichen Anlagen bemisst sich nach den Festsetzungen im Planteil A. Als Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist eine Gebäudeecke am bestehenden Gebäude innerhalb der Teilfläche MI1 (siehe Planteil A) festgesetzt. Die Höhe des Bezugspunktes beträgt 11,92m NHN.

1.3 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.

1.4 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 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).

2. Festsetzungen gemäß BauNVO

2.1 Unzulässige Nutzungen - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, in § 6 Abs. 2 BauNVO innerhalb der Mischgebiete als allgemein zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Anlagen für kirchliche Zwecke,
Gartenbaubetriebe,
Tankstellen,
Vergnügungsstätten.

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

3.1 Innerhalb der Mischgebiete sind für jede Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 1,5 Fahrzeug-Stellplätze herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die genauen Positionen der dargestellten PKW-Stellplätze können um bis

zu 3,00 m verschoben werden. Die Anzahl der Stellplätze darf nicht verringert werden.

3.2 Innerhalb der Mischgebiete sind für jede Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 1 Fahrrad-Stellplätze herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die genauen Positionen der dargestellten Fahrrad-Stellplätze können um bis zu 3,00 m verschoben werden. Die Anzahl der Stellplätze darf nicht verringert werden. Diese Festsetzung kann auch durch die Herstellung leicht zugänglicher innenliegender Abstellmöglichkeiten für die Bewohner erfüllt werden.

3.3 Flächen für Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i.V.m. § 8 LBO Schleswig-Holstein) - Im Mischgebiet MI2 ist ein ausreichend großer Spielplatz für noch nicht schulpflichtige Kinder (Kleinkinder) vorzusehen.

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

4.1 Die Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bei Ausfall bzw. beim Anpflanzen von Gehölzen mit heimischen Arten laut nachfolgender Artenlisten zu bepflanzen.

4.1.1 Pflanzliste Bäume

Acer campestre 'Huibers Elegant'	Feldahorn
Carpinus betulus festigiata	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Fraxinus omus 'Meesk' oder 'Rotterdam'	Blumenesche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Quercus robur	Eiche, schmalwüchsige Sorte
Tilia cordata	Winter-Linde

Baum – Heister 3 x v 14 – 16 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe.

4.2 Pflanzstandorte - Die in der Planzeichnung festgelegten Standorte der zu anzupflanzenden Bäume können für die Herstellung der PKW-Stellplätze und Nebenanlagen um bis zu 3,00 m verschoben werden. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume darf nicht verringert werden.

4.3 Dachbegrünungen von Nebenanlagen / Carports (Flachdächer 0 Grad - 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 70% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, niedrigwachsenden Stauden und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

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.

Starkregenereignisse:

Um das geplante Gebäude vor dem Wassereintritt von außen bei einem Starkregenereignis zu schützen, wird empfohlen, den Erdgeschossfußboden in den Mischgebieten 50cm über den im Bebauungsplan dargestellten Bezugspunkt zu errichten.