

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. **Nutzungsbeschränkungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete – WA –** § 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen nicht mehr als 1 Wohnung haben § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Ausnahmen: Die Wohngebäude der Grundstücke 1, 5-8 u. 11-13 dürfen 2 Wohnungen haben.

2. **Gestaltung der baulichen Anlagen** § 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO Schl.-H.

2.1 Gebäude

- Dachform: Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdach, Pultdach, Mansarde
- Dachneigung: 30° bis 50°

Ausnahmen:
 - bis 60° bei einem Walm
 - bis 20 % der Grundfläche der Gebäude sind mit einer anderen Dachneigung zulässig
 - bei Gebäuden deren Außenwände aus Holz bestehen ist eine Dachneigung von 35° bis 50° zulässig
- Dacheindeckung: Dachpfannen oder Schiefer, Solaranlagen,
- Außenwände:
 - Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen,
 - Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendmauerwerk oder der Außenwandputz müssen überwiegen
- Ausnahme:
 - Holz

2.2 Garagen, Nebenanlagen (Gebäude) und Anbauten

- Dachform: - wie Gebäude (Ziff. 2.1)
- Dachneigung: - Flachdach oder geneigte Dächer bis 50°
- Außenwandgestaltung: - wie Gebäude,
 - Wintergärten in Glasbauweise mit Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktionen,
 - Carports in Holzbauweise

2.3 Grundstückszufahrten und Stellplätze

Die Grundstückszufahrten und die privaten Stellplätze sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Betonplatten über 0,25 m² werden nicht zugelassen.

Befestigungen des Unterbaus, z.B. durch Beton, sind unzulässig.

3. **Höhen der baulichen Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

3.1 Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf im Mittel 0,6 m über OK des vorhandenen Fahrbahnniveaus nicht überschreiten.

3.2 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf 9,0 m über OK Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.

4. **Einfriedungen** § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB, § 9 LBO Schl.-H.

Für die Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke zur Planstraße A sind nur freiwachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Bei zusätzlichen Einzäunungen muss der Zaun in der Pflanzung liegen. Im Bereich von Grundstückszufahrten sind Öffnungen bis max. 4,00 m Breite und Zugänge bis max. 1,50 m Breite zulässig.

Für das Grundstück Nr. 13 ist an der Ostgrenze zur – Fläche für die Landwirtschaft – als Einfriedung nur eine freiwachsende oder geschnittene Hecke zulässig.

5. **Freizuhalten Sichtfelder** § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 10 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), sind Bepflanzungen und Einfriedigungen über 0,6 m Höhe über OK der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) sowie Grundstückszufahrten nicht zulässig.

6. Schutzflächen im Bereich des Grabens

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Im Bereich der offenen Gräben sind auf den angrenzenden Baugrundstücken in einem Streifen von 1,50 m von der Böschungskante keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig.

7. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

§ 9 Abs. 1 a BauGB

Die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrundstücken Nr. 1 – 13 zugeordnet:

- 3179 m² Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich der vorgesehenen Bepflanzung und Bepflanzungsbindung nach § 9 (1) 25a BauGB.
- 125 m Wiederherstellung des Grabens an der Nordgrenze des Geltungsbereiches

Ökokonto

- Eine als Überschuss verbleibende Fläche von 974 m² Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich der vorgesehenen Bepflanzung werden als sogenanntes Ökokonto zur Kompensation von zukünftigen Eingriffen, z.B. im Rahmen einer Erweiterung des Bebauungsplanes genutzt.
-

8. Archäologische Funde

§ 1 (5) Satz 2 Nr. 5 i. V.m. § 15 DSchG

Für alle Baugrundstücke des Bebauungsplanes gilt, wenn im Rahmen der Aushubarbeiten erkennbare Bodenschichtveränderungen, die von archäologischer Bedeutung sein können, beobachtet werden, sind die aufgeführten Stellen unverzüglich zu benachrichtigen, damit die Gelegenheit zur Beobachtung gegeben ist:

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein
als obere Denkmalschutzbehörde
Schloss Anettenhöh
Brockdorff-Rantzau-Str. 70
24837 Schleswig-Holstein

Forschungs- und Technologiezentrum Westküste
Hafentörn
25761 Büsum