

TEXT TEIL B

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

In den reinen Wohngebieten sind allgemein zulässig

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (§14 Abs. 1 , § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen mit Ausnahme von Fahrradstellplätze sind im gesamten Geltungsbereich ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig. Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangeltungsbereich zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Im gesamten allgemeinen Wohngebiet ist eine abweichende Bauweise mit Gebäuden über 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 LNatSchG)

4. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Alle Bäume innerhalb des Plangeltungsbereichs sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang an gleicher Stelle durch einen standortgerechten Laubbaum, Hochstamm, 3 x v., aus extraweitem Stand, mit Drahtballierung, StU 16-18 cm zu ersetzen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Biologische Baubegleitung

Vor Beginn der Bautätigkeiten ist ein Maßnahmenplan durch einen Fachplaner in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erarbeiten. Darin sind alle erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu benennen und in Bezug auf Anzahl, Bauart, den genauen Standort und den Umsetzungszeitpunkt zu beschreiben. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch einen Fachplaner zu begleiten.

5.2 Bauzeitenfenster

Der Beginn der Gebäudeabrisse bzw. Gebäudeöffnungen muss manuell unter fachlicher Begleitung innerhalb des Zeitraums vom 01.09. bis zum 10.10. desselben Jahres erfolgen. Sind die Fledermausquartiere und Besiedlungspotenziale für Gebäudebrüter beseitigt, können alle weiteren Abrissarbeiten auch außerhalb des Bauzeitenfensters erfolgen. Von dieser Frist kann abgewichen werden, wenn durch einen Fachgutachter eine Besatzkontrolle durchgeführt wird und nachgewiesen wird, dass kein Besatz der Gebäude mit Fledermäuse oder Brutvögeln vorhanden ist.

5.3 Versickerung

Offene ebenerdige Stellplätze und nicht überdachte Fahrradstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

6. Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO)

6.1 Fassaden

Fassaden sind ausschließlich als rotes oder rotbuntes Verblendmauerwerk oder als Putzfassaden herzustellen. Putzfassaden sind in hellen oder gedeckten ortstypischen Farbtönen auszuführen. Grelle, leuchtende Farben sind unzulässig. Der Anteil von Holzoberflächen je Fassade darf maximal 25 % betragen. Sonstige untergeordnete Bauteile können auch in abweichenden Materialien hergestellt werden.

6.2 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind auch oberhalb des vierten Vollgeschosses zulässig. Im Teilgebiet 2 sind Staffelgeschosse oberhalb des vierten Vollgeschosses nur zulässig, wenn sie auf der Gebäudewestseite zurückspringen und auf der Ostseite bündig mit der darunterliegenden Fassade abschließen.

6.3 Dachformen / Dachneigung

Im gesamten Geltungsbereich sind Satteldächer mit Dachneigungen bis zu maximal 45° sowie Flachdächer zulässig. Auf Staffelgeschossen sind nur Flachdächer zulässig.

6.4 Dachmaterialien

Im Falle von geneigten Dächern (ab einer Dachneigung von 10°) sind für Hauptgebäude ausschließlich Dachfarben der Dacheindeckung in grau/schwarz/anthrazit und rot zulässig. Gründächer sind generell zulässig.

6.5 Photovoltaik- und Solaranlagen

Im Teilgebiet 1 sind Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dächern uneingeschränkt zulässig.

Im Teilgebiet 2 sind Photovoltaik- und Solaranlagen auf Satteldächern nur auf der nach Osten weisenden Dachseite zulässig. Photovoltaik- und Solaranlagen auf Flachdächern und auf den Flachdächern von Staffelgeschossen sind zulässig, wenn der Aufstellwinkel der Anlagen maximal 15% beträgt und die Attika eine Mindesthöhe von 1,0 über der Dachhaut aufweist. Die Ausbildung der erforderlichen Absturzsicherung ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Auf die Ausbildung einer solchen Attika kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch eine geeignete Visualisierung / Darstellung (z.B. ein Perspektive) des Bauentwurfes nachgewiesen werden kann, dass die Photovoltaik- bzw. Solarmodule den Eindruck des Kulturdenkmals nicht wesentlich beeinträchtigen.

6.6 Einfriedungen

Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen nur in Form von Hecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Grundstücksseitig kann ein die Hecke nicht überragender Zaun vorgesehen werden.

IV. HINWEISE

Im Umgebungsbereich des Kulturdenkmals „Auferstehungskirche mit Ausstattung“ mit „Glockenturm“ bedürfen Bauvorhaben der Genehmigung gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (DSchG-SH). Die Endabstimmung (Farbgebung etc.) erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.