

## I. Textliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Sonstiges Sondergebiet „SO Dauerwohnen“

- (1) Das sonstige Sondergebiet „SO Dauerwohnen“ dient ausschließlich dem Dauerwohnen der ortsansässigen Bevölkerung.
- (2) Zulässig sind:
  1. Dauerwohnungen, die ausschließlich und auf Dauer einem nicht wechselnden und ortsansässigen Personenkreis dienen (Hauptwohnung / Schwerpunkt der Lebensbeziehungen) und
  2. Wohngebäude mit Wohnungen für Auszubildende und Gemeinschaftsräumen sowie Versorgungsanlagen.
- (3) Ausnahmsweise zulässig sind Räume für freie Berufe.

### 2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ist Normalhöhennull (NHN). Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlage.
- (2) Ausnahmsweise darf die maximale Höhe baulicher Anlagen durch Nebenanlagen, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen und die auf Dächern errichtet werden sowie für technische Anlagen auf Dächern um 3,00 m überschritten werden.
- (3) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 75 % überschritten werden.
- (4) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 3 Garagen

Offene oder geschlossene (Klein-)Garagen sind unzulässig.

### 4 Öffentliche Grünflächen

Unterhalb der festgesetzten Grünfläche ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien bis zu einer Grundfläche von 350,00 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von 5,00 m zulässig.

### 5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen oder Aufschüttungen sind ausnahmsweise zulässig wenn:

1. sie der Regelung des Oberflächenabflusses und der Sicherung der Regenrückhaltung dienen,
2. die vorhandene oder natürlich gewachsene Geländeoberfläche auf die Höhe der angrenzenden Grundstücke sowie der angrenzenden festgesetzten Verkehrsflächen angepasst werden.

## **6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- (1) Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und allen privaten befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern durch sonstige Satzung nichts Anderes bestimmt ist.
- (2) Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Für weitere befestigte Flächen wie Zuwegungen und Terrassen etc. sind Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung etc., die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, unzulässig.
- (3) Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen auf einer Tiefe von mindestens 0,50 m wiederherzustellen.

## **II. Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften**

### **1 Außenwände**

- (1) Für die Außenwände von Hauptgebäuden ist rotes oder rot-braunes Sicht- oder Verblendmauerwerk zu verwenden. Dies gilt nicht für Teilflächen (bis zu 35 % der Außenwände) bzw. untergeordnete Bauteile.
- (2) Für eingeschossige Gebäudeteile sind Holzverkleidungen zulässig.
- (3) Bei der Verwendung von Holz ist die natürliche Farbgebung zu erhalten.

### **2 Fenster und Türen**

- (1) Fenster und Türen sind hinsichtlich Farbe und Material einheitlich zu gestalten. Davon ausgenommen sind Zugänge zu Abstellrichtungen und Nebenräumen.
- (2) Fensteröffnungen sind rechteckig auszubilden.

### **3 Dächer**

- (1) Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° und höchstens 55° zulässig.
- (2) Bei eingeschossigen, untergeordneten Gebäudeteilen (maximal 1/3 der Grundfläche des Hauptgebäudes, sind auch Flachdächer zulässig.
- (3) Zulässig ist eine Dacheindeckung in den Farben grau, anthrazit und schwarz sowie als lebende Gründächer. Glasierte, glänzende und reflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig.

### **4 Nebenanlagen**

- (1) Die Außenwände von Nebenanlagen müssen in Material und Farbgebung dem Hauptgebäude entsprechen oder sind aus Holz oder mit Holzfassaden, unbehandelt oder holzfarben lasiert, zu errichten.

- (2) Dächer von Nebenanlagen sind mit einer Neigung von maximal 30° oder als Flachdächer zulässig.
- (3) Als Dacheindeckung sind lebende Gründächer, eine Holzeindeckung sowie eine Eindeckung entsprechend des Hauptgebäudes zulässig.

### III. Hinweise

#### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 82 LBO handelt, wer den Festsetzungen über die Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Außenwände, Fenster und Türen, Dächer sowie Nebenanlagen. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

#### **Umgebungsschutz von Denkmalen**

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich die Kulturdenkmale „Polizeiinspektion (ehem. Amtsgericht)“ und „ummauerter Gefängnishof“, Kirchenweg 21. Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH sind auch Maßnahmen in der Umgebung von Kulturdenkmalen, die zur Folge haben, den Eindruck derer wesentlich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

#### **Bodenfunde**

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß Denkmalschutzgesetz der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

#### **Kampfmittel**

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen ist das Plangebiet gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel zu untersuchen.

#### **Fortführung des Liegenschaftskatasters**

Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer auf eigene Kosten die für die Fortführung des Liegenschaftskatasters erforderliche Einmessung des Gebäudes und der Nutzungsartengrenzen gemäß dem Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster zu veranlassen.