

TEIL B

I Textliche Festsetzungen

1. Stellplätze und Nebenanlagen

- (1) Auf den Teilflächen der Baugrundstücke zwischen den Grundstücksgrenzen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen und einem Abstand von 3,00 m sind Stellplätze unzulässig.
- (2) Je Baugrundstück ist maximal eine (1) Ein- und Ausfahrt bis zu einer Breite von 4,00 m zulässig.
- (3) Auf den Teilflächen der Baugrundstücke zwischen der straßenzugewandten Gebäudeseite und der Grundstücksgrenze entlang der festgesetzten Verkehrsfläche sind Nebenanlagen in Form von Geräte- oder Gartenhäusern nicht zulässig. Diese Teilflächen werden jeweils durch die kürzeste Verbindung zwischen den Endpunkten der straßenzugewandten Gebäudeseite und der Grundstücksgrenze entlang der festgesetzten Verkehrsfläche abgegrenzt.

2. 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 jeweiligen Grundstücken zu versickern, sofern durch sonstige Satzung nichts anderes bestimmt ist.
- (2) Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen auf einer Tiefe von mindestens 0,50 m wiederherzustellen.

3. Abgrabungen und Aufschüttungen

- (1) Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig. Die vorhandene oder natürlich gewachsene Geländeoberfläche des Grundstückes ist zu erhalten und darf nicht verändert werden.
- (2) Ausnahmsweise können Abgrabungen oder Aufschüttungen zugelassen werden für ganz oder teilweise in den Boden eingelassene Stellplätze.

4. Bestandssichernde Festsetzung

Bei vorhandenen und vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigten baulichen Anlagen, welche die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vollständig einhalten, sind ausnahmsweise Nutzungsänderungen sowie bauliche Änderungen zulässig, wenn das genehmigte Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht wird.

II Örtliche Bauvorschriften

1. Fassaden

(1) Fassadengliederung

Straßenseitige Fassaden sind ab einer Gesamtlänge von 25,00 m mindestens alle 15,00 m in der Senkrechten zu gliedern. Die Gliederung ist durch einen Vor- oder Rücksprung von mindestens 0,50 m vorzunehmen.

Waagerechte Fassadengliederungen durch Vor- oder Rücksprünge von Vollgeschossen sind unzulässig.

Sofern Staffelgeschosse nach den Bestimmungen dieses Bebauungsplanes zulässig sind, müssen diese an mindestens 3 Seiten von den Außenkanten des darunterliegenden Vollgeschosses um mindestens 2,50 m zurückspringen. Gegenüber straßenseitigen Fassaden müssen Staffelgeschosse auf jeden Fall zurückspringen.

(2) Fassadenunterbrechung

Fassaden dürfen auf maximal 50 % ihrer Länge durch Balkone oder Loggien unterbrochen werden. Als Fassadenlänge gilt ein Abschnitt, der durch die Gebäudekanten oder einen Vor- oder Rücksprung von mindestens 0,50 m gebildet wird.

(3) Fassadengestaltung

Als Fassade gilt die Fläche, die seitlich durch Gebäudekanten oder Vor- und Rücksprünge von mindestens 0,50 m sowie nach oben durch die Traufe begrenzt ist.

Fassaden sind als Lochfassaden mit maximal 50 % Fenster- und/oder Loggia-Anteil auszubilden. Fenster und Loggien müssen mindestens 1,00 m Abstand von Gebäudekanten sowie von Vor- und Rücksprüngen von mehr als 0,50 m einhalten.

Als Material zur Fassadengestaltung ist zulässig:

- Putz und Schlämmputz in den Farben Reinweiß (RAL 9010), Grauweiß (RAL 9002), Cremeweiß (RAL 9001) sowie in ihren Mischungen untereinander,
- Klinker in den Farben Rot, Rotbunt, Weiß, Hellgrau, Sandfarben,
- Holz, unbehandelt oder naturfarben lasiert.

Fassadenanteile (wie z.B. Fensterrahmen, Fensterläden) bis zu 10% der jeweiligen Fassade dürfen in anderen Farben und Materialien abgesetzt werden.

(4) Fassaden von Erdgeschossen

Abweichend von den Absätzen 1 bis 3 dürfen erdgeschossige Fassadenöffnungen von Gewerbebetrieben sowie Schank- und Speisewirtschaften einen Anteil von maximal 80 % der Fassadenfläche einnehmen. Als Fassade gilt hier die Fläche, die seitlich durch Gebäudekanten oder Vor- und Rücksprünge von mindestens 0,50 m sowie nach oben durch Oberkante EG-Geschossdecke begrenzt ist. Die Bestimmungen zu Lochfassaden nach Absatz 3 gelten in diesem Fall ab Oberkante EG-Geschossdecke.

(5) Fenster und Türen

Fenster- und Türöffnungen müssen im stehenden Format ausgebildet werden, das heißt, die Höhe der Öffnung muss größer sein als die Breite. Abweichend davon dürfen Fenster- und Türöffnungen bis zu einer Breite von 4,00 m hergestellt werden, sofern die Scheiben durch senkrechte konstruktive Pfosten in stehende Formate unterteilt werden. Das gilt auch für Schaufenster.

Nicht anzuwenden sind die Bestimmungen dieses Absatzes für Fenster unter 1,00 m² Größe sowie für Dreiecksgiebelfenster im Spitzbodenbereich.

Terrassen- und Balkontüren gelten im Sinne dieses Absatzes als Türen.

(6) Balkone

Freitragende Balkone und vorgestellte Balkonanlagen sind zur Straßenseite nicht zulässig. Vorgestellte Balkonanlagen dürfen eine Tiefe von 2,00 m nicht überschreiten.

Balkone müssen mindestens 1,00 m Abstand von Gebäudekanten sowie von Vor- und Rücksprüngen von mehr als 0,50 m einhalten. Balkone dürfen in der Senkrechten nicht versetzt zueinander angeordnet werden.

2. Außenanlagen

(1) Einfriedungen

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur vorderen Gebäudeflucht dürfen eine Höhe von 1,00 m über Gelände nicht überschreiten. Sie sind als Anpflanzungen mit inseltypischen Pflanzen- und Gehölzarten, Friesenwälle oder Zäune mit senkrechten oder waagerechten Latten zulässig.

(2) Mülltonnenanlagen

Mülltonnenanlagen sind in einer Höhe von mindestens 1,50 m mit Holzwänden einzuhausen oder durch Anpflanzungen mit inseltypischen Pflanzen- und Gehölzarten einzugrünen. Öffnungen von Mülltonnenanlagen sind so anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind. Das gilt auch für Öffnungen, die durch Türen geschlossen werden können.

3. Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 82 LBO handelt, wer den Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Stellung baulicher Anlagen, Fassaden, Dächer, Außenanlagen und Kellerlichtschächte gemäß der Ziffern 1 bis 5 der örtlichen Bauvorschriften.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

III Hinweise

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.

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.

Kampfmittel

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