

## **Teil B – Textliche Festsetzungen**

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

### **1. Festsetzungen gemäß BauGB**

#### 1.1 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Firsthöhe der zulässigen baulichen Anlagen bemisst sich nach den Festsetzungen im Planteil A.

Die Höhe der baulichen Anlagen (FH) (§ 18 Abs. 1 BauNVO) ergibt sich durch die Differenz zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut (First). Wenn kein First vorhanden ist, ist der höchste Schnittpunkt von Dachhaut und Oberkante der Wand oder der obere Abschluss der Außenwand maßgebend.

Als Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Straße Großer Ring in der Mitte des jeweiligen Grundstückserschließungsbereiches bindend.

Die jeweilige Endhöhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf diesen Bezugspunkt nicht um mehr als 50 cm überschreiten.

#### 1.2 Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Grundstücksgröße beträgt bei Doppelhäusern mindestens 750 m<sup>2</sup> bzw. mindestens 375 m<sup>2</sup> bei Realteilung pro Doppelhaushälfte.

### **2. Festsetzungen gemäß BauNVO**

#### 2.1 Unzulässige Nutzungen

2.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, in § 5 Abs. 2 BauNVO innerhalb der Dorfgebiete als allgemein zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Tankstellen.

2.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende, in § 5 Abs. 3 BauNVO innerhalb der Dorfgebiete als ausnahmsweise zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

- Vergnügungsstätten.

2.1.3 Innerhalb des Gebietes MD3 ist nur die Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes zulässig (Bestand). Im Falle der Aufgabe dieser betrieblichen Tätigkeit ist eine Nachnutzung des Gebäudebestandes nur im Rahmen dessen zulässig, was in entsprechender Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB auch im Außenbereich zulässig wäre.

## 2.2 Bauweise

Innerhalb der Dorfgebiete wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Häuser darf höchstens 50 m betragen.

## 2.3 Erweiterter Bestandsschutz

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO können innerhalb der Teilfläche MD1 Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, die aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan unzulässig wären.

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

3.1 Innerhalb der Dorfgebiete sind Werbeanlagen nur direkt am Gebäude im Eingangsbereich bis zu einer Höhe von 1,50 m - gemessen bis zur Oberkante Schild - über der Oberkante des Fertigfußbodens zulässig. Die Größe der Werbeanlagen wird auf max. 40 x 60 cm beschränkt. Reflektierende, selbstleuchtende, blinkende und sich bewegende Werbeträger sind unzulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Vermietungs- und Bauschilder während der Bauphase.

3.2 Auf den Grundstücken innerhalb der Dorfgebiete sind je Wohneinheit mindestens 2 Pkw-Stellplätze zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

## **4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**

4.1 Die zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei einer Beschädigung, die das Fällen eines Baumes erforderlich macht, ist ein heimischer Ersatzbaum mit mindestens 14-16 cm Umfang (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

4.2 Die Bindungen für den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB) sind mit standortgerechten Bäumen laut nachfolgender Artenliste zu bepflanzen bzw. bei Abgang zu ersetzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Crataegus	Weißdorn
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Tilia spec.	Linde

4.3 Der Bau von Nebenanlagen, Stellplätzen und Zuwegungen innerhalb der Kronentraufbereiche der als zu pflanzen bzw. zu erhalten festgesetzten Bäume ist nur mit wurzelschützenden Maßnahmen zulässig.

4.4 Sollte eine Fällung der Kastanienbäume an der Straße Großer Ring notwendig sein, ist durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob in den Bäumen Fledermausquartiere vorhanden sind. Wenn dies bestätigt wird, sind erforderliche Ersatzquartiere festzulegen und zu schaffen.

**Hinweise:**

**Artenschutz:** 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.