

Fassung zum erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Hinweis: Änderungen und Ergänzungen sind durch farbliche Kennzeichnung und Kursivschrift sowie durch Durchstreichung gekennzeichnet.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

1.1 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 *Nr. 1 sowie* Nr. 3 bis 5 BauNVO nicht zulässig (*Betriebe des Beherbergungsgewerbes*, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Ferienwohnungen oder Räume für die Fremdenbeherbergung *nur* als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ~~nur als einer Dauerwohnnutzung als Hauptnutzung in der Geschossfläche deutlich untergeordnete Nutzung~~ ausnahmsweise zulässig.

~~Die Unterordnung der zulässigen Nutzung ist gegeben, wenn ein maximaler Geschossflächenanteil von 40% der Geschossfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschritten wird.~~

1.3 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO Wohnungen in den nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden nur als Dauerwohnungen sowie als Ferienwohnungen nach Maßgabe der Textziffer 1.2 zulässig und als Zweit- bzw. Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 BauGB unzulässig.

1.4 In dem festgesetzten Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

1.5 In dem festgesetzten Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (Vergnügungsstätten).

1.6 Im gesamten Plangebiet gilt die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche in den vorgegebenen Baufeldern je Grundstück.

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 60 % überschritten werden. Basis für die Ermittlung der zulässigen Überschreitung ist der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die maximal überbaubare Grundfläche.

2) Beschränkung der Zahl der Wohnungen

§ 9 (1) 6 BauGB

2.1 In dem Teilgebiet 2 mit der Festsetzung -Einzel- und Doppelhaus- sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude und bei Doppelhäusern maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude (d.h. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte) zulässig.

2.2 In dem Teilgebiet 3 sind maximal 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

3) Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 (2) BauGB, § 16 + 18 BauNVO

3.1 Im gesamten Plangebiet darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude die in der Planzeichnung Teil A für die Baufelder angegebenen Höhen über NHN (Normalhöhennull) nicht überschreiten.

3.2 Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante.

Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes. Abgas- und Lüftungsschornsteine dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand.

Die festgesetzte Traufhöhe ist auf die Traufen der Hauptdächer nicht aber auf die Traufen von z.B. Dachaufbauten oder die giebelseitige Traufe von Krüppelwalmdächern anzuwenden.

4) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) 4 + 22 BauGB, § 12 + 23 Abs. 5 BauNVO

4.1 Im gesamten Plangebiet müssen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Geräteschuppen oder Gartenhütten einen lichten Abstand von mindestens 5,0 m zur festgesetzten privaten Verkehrsfläche einhalten.

5) Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 (1) 15, § 9 (1) 20, § 9 (1) 25 a + b BauGB

5.1 Alle in der Planzeichnung als zu erhaltend oder neu anzupflanzend festgesetzten Bäume und Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Fortfallende Einzelbäume sind durch „Hochstämme, 3x verpflanzt, Solitär, Drahtballen 16-18 cm Stammumfang“ zu ersetzen.

5.2 Am östlichen Rand des Teilgebietes 1 ist innerhalb der für Anpflanzungen festgesetzten Fläche die nördlich und östlich angrenzend bereits vorhandene Bepflanzung in gleicher Art zu ergänzen.

5.3 Am südlichen Rand des Teilgebietes 2 ist entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Rammskrug eine Laubgehölzhecke auf einem mindestens 1,0 m breiten offenen Grünstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten, wobei heimische Gehölzarten zu verwenden sind. Die Unterhaltung als geschnittene Hecke ist zulässig; eine maximale Höhe von 1,20 m ist einzuhalten.

6) Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 (1) 10 BauGB

6.1 Innerhalb der Flächen der Sichtdreiecke sind bauliche Nutzungen jeglicher Art unzulässig sowie Anpflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden Fahrbahn zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB, § 92 LBO

7) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 84 (1) 1 LBO

7.1 Im gesamten Plangebiet ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig

- in rotem bis rotbraunem, gelbem, grauem, weißem oder weiß geschlammtem sowie mit Mischtönen der genannten Farben gestaltetem Verblendmauerwerk,
- in einer roten oder in einem hellen Farbton überstrichenen glatten Putzfläche, die einen Remissionswert (Hellbezugswert) von mindestens 70 % aufweisen muss oder

- c) mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern naturbelassen oder farblos lasiert, in roter Farbgebung oder in einem hellen Farbton, der einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss.

Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite bis maximal 40 % der jeweiligen Gesamtfläche auch andere Materialien verwendet werden.

- 7.2 Im gesamten Plangebiet sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachsteinen in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit einzudecken oder als Gründach auszubilden.

Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen sind unzulässig.

- 7.3 Im gesamten Plangebiet sind als Dachform der Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Satteldächer oder Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer mit gegeneinander geneigten Dachflächen zulässig.

Die Dachneigung darf 25° bis 50° betragen.

Bei einer zweigeschossigen Bebauung sowie bei der Ausbildung von Gründächern darf die Dachneigung bis auf 15° abgesenkt werden.

Für Dachaufbauten dürfen auch andere Dachneigungen verwendet werden.

- 7.4 Im gesamten Plangebiet sind Dachgauben und Dachaufbauten nur in einer Gesamtlänge von insgesamt maximal 50 % der Gebäudelänge und einer Einzellänge von maximal 4,00 m zulässig und müssen untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

Maßgebend für die Bestimmung des Abstandes untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen (Ortgang) ist die äußere Begrenzung der jeweiligen seitlichen Außenwand der Dachgauben oder Dachaufbauten. Als Gebäudelänge gilt die Länge zwischen den äußeren Begrenzungen der aufgehenden Außenwände des Gebäudes.

- 7.5 Die Dächer von Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und hochbaulichen Nebenanlagen sind als Gründach auszubilden.

- 7.6 Im gesamten Plangebiet müssen Doppelhäuser je Doppelhaus eine einheitliche Dacheindeckung, Dachform und Fassadengestaltung aufweisen.

- 7.7 Im gesamten Plangebiet ist die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) auf den Hauptgebäuden ausschließlich auf geneigten Dachflächen zulässig.

~~Die Solaranlagen sind als geschlossene, rechteckige Fläche ohne Versatz der einzelnen Elemente zueinander auszubilden. Aussparungen innerhalb der Fläche sind ausschließlich zugunsten von Dachflächenfenstern zulässig.~~ Zu Ortgängen, Firsten und Traufen sowie zu Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Abweichungen von den vorgenannten Regelungen sind zulässig, wenn die gesamte Dachfläche als Solardach ausgebildet wird und die Bauelemente zur Gewinnung von Solarenergie die Dachhaut bilden.

- 7.8 Kleinwindkraftanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

8) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedigungen

§ 84 (1) 5 LBO

- 8.1 Im gesamten Plangebiet sind die ebenerdigen Stellplatzflächen der privaten Grundstücke und deren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Gestaltung ist zulässig:

- als Rasenfläche mit Fahrstreifen,
- als Grandfläche,
- mit Rasengitterbauelementen oder
- mit einem Pflaster mit großem Fugenanteil.

- 8.2 In allen Teilgebieten sind Einfriedigungen entlang der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen als maximal 1,20 m hohe Hecken oder als Friesenwälle zulässig.

Grundstücksseitig dürfen Draht- oder Metallgitterzäune bis maximal 1,00 m Höhe vorge setzt werden.

- 8.3 Im gesamten Plangebiet sind Standorte für Müllbehälter nur in baulicher Verbindung mit den Gebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Einfriedungen vorzunehmen oder mit einem Sichtschutz zu umgeben. Zulässig ist auch die Umpflanzung mit einer Laubholzhecke. Die Höhe der Einfassungen bzw. Umpflanzungen muss mindestens der Höhe der Müllbehälter über dem Gelände entsprechen.
- 8.4 Die Gestaltung der unbebauten, nicht durch zulässige hochbauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie Stellplätze versiegelten Grundstücksflächen in Form von Schotter- und Kiesflächen (Schottergärten) sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenzonen ist unzulässig.

9) Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen

§ 84 (1) 8 LBO

- 9.1 Im gesamten Plangebiet sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.

HINWEISE

1. Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unveränderten Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Aufgestellt: Kiel, den 27.10.2022

G U N T R A M B L A N K
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG
BLÜCHERPLATZ 9a, 2 4 1 0 5 KIEL
TEL. 0431/5709190, Fax: 04 31/5709199
E – m a i l: i n f o @ g b - a f s . d e