

## TEXT (TEIL B)

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

#### 1.1 Sonstiges Sondergebiet - Werkstätten (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet SO 'Werkstätten' dient der Errichtung von baulichen Anlagen, die für den Betrieb von Werkstätten für Menschen mit Behinderungen erforderlich sind sowie von Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke für Menschen mit Behinderungen.

zulässig sind:

1. Werkstätten (insbes. für die Arbeitsbereiche Zerspanung, Schlosserei, E-Montage),
2. Betreuungs- und Fördereinrichtungen für Menschen mit Behinderungen,
3. Räume für die Verwaltung der Einrichtung,
4. erforderliche Nebenanlagen,
5. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr.

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen darf max. 9,50 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante liegen.

2.2 Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist die Firsthöhe auf höchstens 5,00 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante begrenzt.

### 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bei der abweichenden Bauweise sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

### 4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

4.1 Die Erdgeschossfertigfußbodenoberkante der Gebäude darf nicht höher als 22,00 Meter über NHN liegen. Für das Bestandsgebäude im Nordosten des Plangebietes gilt diesbezüglich eine Höhe von 22,50 Meter über NHN.

### 5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB).

5.1 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot versehenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind bei Bauarbeiten durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen zu schützen.

5.2 Stellplätze für Pkw und deren Zufahrten sind aus fugenreichem Material mit wasserdurchlässigem Unterbau herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster mit hohem Fugenanteil).

- 5.3 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) im Plangebiet zu versickern. Ein Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation in der St.-Jürgener-Straße ist zulässig.
- 5.4 Zur Kompensation werden dem B-Plan Nr. 104 folgende Maßnahmen zugeordnet:
- Pflanzung von 19 heimischen, standortgerechten Laubbäumen auf dem Flurstück 1/4 der Flur 17, Gemarkung Schleswig. Es sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - Pflanzung von 15 heimischen, standortgerechten Laubbäumen auf dem Flurstück 66/26 der Flur 17, Gemarkung Schleswig. Es sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## **6 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)**

- 6.1 Dachform und Dachneigung
- 6.1.1 Die Gebäudeteile mit zwei Vollgeschossen sind mit einem Flachdach auszuführen.
- 6.1.2 Die Gebäudeteile mit einem Vollgeschoss sind mit einer Dachneigung zwischen 6° und 20° auszuführen. Untergeordnete Gebäudeteile können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.
- 6.1.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
- 6.2 Dacheindeckung
- 6.2.1 Bei geneigten Dächern sind nur Dacheindeckungen in anthrazit und schwarz zulässig.
- 6.2.2 Flachdächer gem. Ziffer 6.1.1 sind nur als Gründächer zulässig.
- 6.2.3 Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig.
- 6.2.4 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
- 6.3 Außenwandmaterialien
- 6.3.1 Als Außenwandmaterialien sind nur Sichtmauerwerk aus hellen bzw. beigen Klinkern, Sandwichelemente und Glas zulässig.
- 6.3.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

## **7 Artenschutzrechtliche Hinweise**

- 7.1 Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Fledermäusen oder des Zerstörens von Sommer- bzw. Tagesquartieren ist die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 30.11. durchzuführen.
- 7.2 Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Fledermäusen oder des Zerstörens von Winterquartieren ist die Beseitigung der 8 Kopflinden außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 30.11. durchzuführen. Zudem ist kurz vor der Fällung der Bäume eine intensive Besatzkontrolle durch fachkundiges Personal vorzunehmen.
- 7.3 Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Brutvögeln oder des Zerstörens von Nestern mit Eiern ist die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
- 7.4 Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.

## **8 Sonstige Hinweise**

- 8.1 Die im Text (Teil B) benannten DIN-Vorschriften können bei der Stelle, bei der dieser Bebauungsplan eingesehen werden kann, ebenfalls eingesehen werden.