

## Teil B - Text -

### zum Bebauungsplan Nr. 12 für das Gebiet „Mühlenhof/Eiderschlößchen“

1. Im Gebiet des Eiderschlösschens ist ausnahmsweise im Einzelfall eine erhöhte GRZ = 0,5 zulässig bei Einhaltung der festgelegten GFZ, um den Bau von Terrassenhäusern zu ermöglichen. (§ 17 (5) BauNVO)
2. Die Fläche der GGA im Gebiet Eiderschlößchen ist nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. (§ 21 a (3) Nr. 2 BauNVO)
3. Für die Teilgebiete 1 + 2 beziehen sich die Geschosshöhen auf die Geländehöhe von ca. 16,40 m.
4. Material: Außenwände Ziegelmauerwerk, Farbe rot oder braun, aufgelockert durch teilweise Anwendung von Sichtbeton (tragende Bauteile, Brüstungen usw.) und dunkel lasiertem Holz
5. Der First der Pultdächer ist an der Eiderseite parallel zur Eider anzuordnen.
6. Die Grünfläche zwischen dem öffentl. Fußweg an der Eider und dem Baugebiet „Mühlenhof“ ist als Zier- oder Nutzgarten anzulegen.
7. Der festgesetzte vorhandene Baumbestand im Bereich des „Eiderschlößchen“ soll erhalten bleiben. Zur Befestigung des Hanges und als Schutz gegen umstürzende Bäume ist im festgesetzten Bereich oberhalb von Fußgängerbereichen die Bepflanzung mit Holzarten II. Ordnung vorgeschrieben (Hainbuche, Weißbuche, Feldahorn, spätblühende Traubenkirschen, Wildapfel, Wildbirne). Alle Stell- und Parkplätze außerhalb von Bauwerken werden eingegrünt und mit Laubholzhochstämmen zur Beschattung überstellt. Die unbebauten Flächen werden landschaftsgärtnerisch eingegrünt.