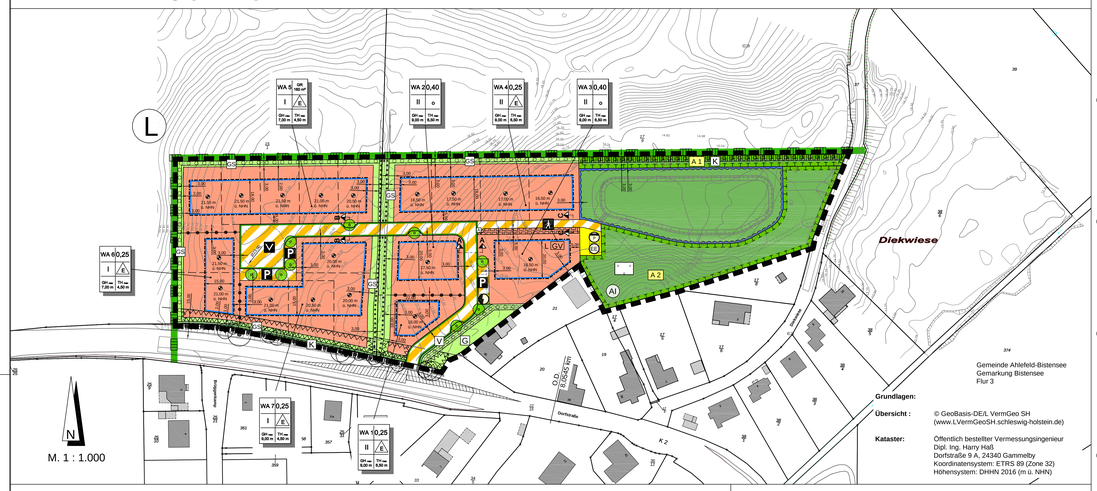
Satzung der Gemeinde Ahlefeld-Bistensee über den Bebauungsplan Nr. 4

für das Gebiet "nördlich der Dorfstraße Bistensee und westlich der Straße Diekwiese"

Aufgrund des §§ 10 und 214 Abs. 4 i. V. m. 215 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom __.__.____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Ahlefeld-Bistensee, für das Gebiet "nördlich der Dorfstraße Bistensee und westlich der Straße Diekwiese", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

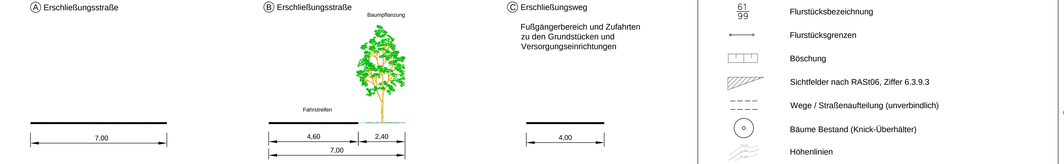
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Planzeichnung (Teil A)



Straßenquerschnitte

M. : 1:100



Fußgängerbereich und Zufahrten zu den Grundstücken und Versorgungseinrichtungen

Planzeichen nach der PlanzV90

I. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,25 — Grundflächenzahl (GRZ)

GR 160 m² — Grundfläche GR (als Höchstzahl je Einzelhausgrundstück)

II — Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

GH max 9,00 m — Gebäudehöhe maximal

TH max 4,50 m — Traufhöhe maximal

ü. NHN 20,00 m — Höhenbezugspunkt (Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)) Höhensystem DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich und Zufahrt zu den Grundstücken und Versorgungseinrichtungen

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität (Trafo)

EE — Erneuerbare Energien (Betriebsstation Kalte Nahwärme)

Abwasser (Pumpstation)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Naturnahe Grünfläche

V — Verkehrsgrün

K — Knick mit Schutzstreifen

G — Garten

GDB — Gehölzschutz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Rückhalteraum)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A 1 — Maßnahmen mit Nummer

o — Anpflanzen: Einzelbäume (Standort nach Erschließungserfordernissen verschiebbar)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzen: Knick

Erhaltung: Knick

Sonstige Planzeichen

A — Abfallbehältersammelplatz (zur Abholung) zu Gunsten der rückwärtig liegenden Grundstücke

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

L — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger Gemeinde und Versorgungsträger (Ver- und Entsorger) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahme

Knick geschützt nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG

1,5 m — Anbauverbotszone

5,0 m

O.D. 8,0545 — Ortsdurchfahrtsgrenze § 4 StrWG S-H

AI — Archäologisches Interessengebiet (überwiegender Teil des Geltungsbereiches)

Umgrenzung von Stutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

L — Landschaftsschutzgebiet "Wittensee, Hüttener und Duvenstedter Berge"

III. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

61/99 — Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenzen

Böschung

Sichtfelder nach RASt06, Ziffer 6.3.9.3

Wege / Straßenaufteilung (unverbindlich)

Bäume Bestand (Knick-Überhälter)

Höhenlinien

© Planungsbüro IPP Kiel und Planungsgruppe grün Kiel
Die Planunterlage ist urheberrechtlich geschützt. Jede Nutzung bedarf der Genehmigung des Verfassers.

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) und die maximale Traufhöhe (TH_{max}) haben als Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF).

Der Höhenbezugspunkt für die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird je Baufeld in der Planzeichnung jeweils in der Mitte der jeweiligen Baufeldfläche fixiert und die Höhenlage jeweils als Höhe über NHN definiert. Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante dieses Höhenbezugspunktes liegen.

Bei Änderungen der unverbindlichen Baufeldeinteilung ist die Höhe des Bezugspunktes anhand der beiden nächstgelegenen Höhenpunkte zu interpolieren.

Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.

Die maximale Traufhöhe (TH_{max}) ist definiert als Schnittpunkt der Außenkante der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (Schornsteine, Lüftungsanlagen etc.) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige maximale Grundfläche innerhalb der Baufläche WA5 beträgt 160 m² je Einzelhausgrundstück. Zusätzlich darf diese Fläche insgesamt um weitere 80 m² je Einzelhausgrundstück für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Mit Ausnahme der Bauflächen WA2 und WA3 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke je Einzelhaus 600 m².

Die Mindestgrundstücksgröße innerhalb der Bauflächen WA2 und WA3 beträgt 1000 m².

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Bauflächen WA1, WA4, WA5, WA6 und WA7 ist je vollendete 600 m² Grundstücksfläche eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig.

In den Bauflächen WA2 und WA3 sind jeweils maximal vier Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Mit Ausnahme der Bauflächen WA2 und WA3 ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt zulässig, deren Breite max. 5,00 m betragen darf.

6. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

6.1 Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Knickausgleich A1

Der Knickausgleich ist im Verhältnis 1:1 auf gemeindeeigenem Grund im Verbund zum Außenbereich entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze auf dem Flurstück 17/9, Flur 1, Gemarkung Ahlefeld-Bistensee herzustellen (Ausgleichsmaßnahme A1).

Knickwall

Es ist ein Erdwall mit einer Sohlenbreite von 3,00 m, einer Höhe von 1,30 m und einer Kronenbreite von 1,50 m anzulegen. Die Krone ist als Mulde auszuformen.

Der Wall ist ein halbes Jahr vor der Bepflanzung aufzusetzen.

Anpflanzungen

Der Knickwall ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß Artenliste (s. u. Hinweis f V) mit 25 Pflanzen auf 10 Metern anzulegen. Die Pflanzen sind zweireihig versetzt mit einem Abstand von 0,80 m in Gruppen von vier bis sechs Stück pro jeweiliger Gehölzart zu pflanzen.

Alle 30 m ist ein Laubbaum als künftiger Überhälter gemäß Artenliste (s. u. Hinweise g VI) zu pflanzen.

Entwicklungspflege

Die Pflanzflächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen übermäßige Verkrautung und Austrocknung zu schützen, d. h. mit einer Schicht Stroh oder Schreddergut abzudecken. In den ersten drei Jahren sind die Jungpflanzen einmal jährlich freizumähen. Der Einsatz chemischer Mittel ist untersagt.

Zum Schutz vor Wildverbiss ist der gesamte Knick mit einer stabilen Einzäunung zu versehen oder sonstige Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Bei einem auszureichenden Anwuchsergebnis ist der Zaun nach 8 bis 10 Jahren wieder abzubauen.

Es sind Nachpflanzungen vorzunehmen, wenn mehr als 20 % der gepflanzten Gehölze nicht wieder austreiben bzw. abgestorben sind.

Obstbaumwiese A2

Die Fläche A2 ist mit mindestens 15 heimischen Obstbäumen der Qualität Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 16-18 cm zu bepflanzen. Das bestehende Grünland ist zu erhalten und extensiv durch ein- bis zweimalige Mahd im Jahr ab dem 15.06. zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Obstbaumwiese soll der Öffentlichkeit zugänglich sein.

6.2 Gehölzbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25b BauGB)

Der nord-südlich verlaufende Knick geht ins private Eigentum über und ist zu entwidmen. Die betroffenen Gehölze sind zum Erhalt festgesetzt. Sie müssen in ihrer artspezifischen Wuchsform erhalten bleiben und sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Gehölzschutz (GS)

Innerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Schutzstreifen mit der Zweckbestimmung „Gehölzschutz" (GS) dürfen weder gärtnerische Nutzung noch die Errichtung baulicher Anlagen sowie das Lagern von Grünabfall stattfinden. Einfriedungen zu den seitlich angrenzenden Grundstücken sind in diesem Bereich zulässig.

6.3 Knickschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25b BauGB)

Der entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende öffentliche Knick ist nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i. V. mit § 30 BNatschG geschützt und unterliegt der periodischen Knickpflege. Er wird gesichert und ist dauerhaft in seinem Bestand zu erhalten. Zum Schutz des Knicks und der Überhälter sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird dem Knick ein Pufferstreifen (öffentliches Grün - Knickschutzstreifen) vorgelagert, der einen Abstand von 1,00 m zum Knickwallfuß aufweist. Versiegelungen, Errichtungen von Stückgutlagern, Bauwesten oder Lagerung von Materialien sind in diesem Schutzstreifen nicht zulässig. Gegenüber den privaten Grundstücken ist dieser Bereich dauerhaft mit einem mindestens 1,00 m hohen Zaun zu sichern.

6.4 Baumstandorte in öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen sind als standortgerechte Laubbäume gemäß Artenliste (s. u. Hinweis e I) mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen, auf Dauer in ihrer arttypischen Wuchsform zu erhalten und bei Abgang gleichartig und in gleicher Qualität zu ersetzen. Das Volumen des durchwurzelbaren Raumes muss mindestens 12 m³ betragen. Die Wurzelräume sind von Ver- und Entsorgungseinrichtungen freizuhalten. Die Größe der Baumscheiben in befestigten Flächen muss mindestens 8,00 m² betragen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen.
Die Baumstandorte können in Abstimmung mit dem Amt Hüttener Berge an die Erfordernisse der Erschließungsplanung angepasst werden.

6.5 Bäume auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum gemäß Artenliste (s. u. Hinweis e II) mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen, auf Dauer in seiner arttypischen Wuchsform zu erhalten und bei Abgang gleichartig und in gleicher Größe und Qualität zu ersetzen.

6.6 Einfriedungen auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als lebende Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen gemäß Artenliste (s. u. Hinweis e III) herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch Pflanzungen gleicher Art zu ersetzen. Die Höhe der Hecken zur öffentlichen Verkehrsfläche darf max. 1,20 m betragen. Zusätzlich zu den Heckenpflanzungen kann ein Zaun bis 1,00 m Höhe auf der Grundstücksinnenseite errichtet werden. Alternativ sind zur öffentlichen Verkehrsfläche auch Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

Darüber hinaus sind sämtliche Schnitthecken auf privaten Grundstücken aus heimischen Laubgehölzen gemäß Artenliste anzupflanzen.

Innerhalb der privaten Grünfläche im Zweckbestimmung „Garten" ist zum öffentlichen Raum hin eine Wallaufschüttung aus wuchsfähigem Boden mit einer Höhe von 1,30 m und einer Breite von 3,00 m anzulegen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

6.7 Abgrenzung der privaten Grundstücke zum Außenbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die auf den privaten Grundstücken entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzten privaten Grünflächen mit Anpflanzgeboten sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten und als Vegetationsflächen anzulegen. Sie sind mit heimischen Laubgehölzen gemäß Artenliste zweireihig versetzt mit einem maximalen Pflanzabstand von 1,0 m zu bepflanzen (s. u. Hinweis f IV).

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Wasserhaushalt und Oberflächen

Als Maßnahme zur Regenrückhaltung ist ein Rückhalteraum mit flachen Böschungsneigungen (1:5) anzulegen. Eine Abdichtung ist unzulässig. Die Böschungen sind mit Kokosschutzmatten, die mit standortgerechten Pflanzen anzusäen sind, gegen Erosion zu schützen.

Stellplätze und Erschließungsflächen auf privatem Grund sowie private Grundstückszufahrten und Terrassen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,70 herzustellen. Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.

7.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Innerhalb der privaten Baugrundstücke sind Geländeaufschüttungen und -abträge, die nicht im Rahmen der Errichtung des Hauptgebäudes erforderlich sind, auf das Nötigste zu beschränken und maximal bis zu einer Höhendifferenz von 1,00 m gemessen ab der Oberkante des natürlichen Geländes zulässig.

Ausgehend von der Höhe des an das Baugrundstück angrenzenden vorhandenen Terrains dürfen Böschungen entlang der Grundstücksgrenzen nur im Verhältnis 1:2 oder flacher ausgeführt werden. Darüber hinaus sind Winkelstützen zulässig, allerdings ausschließlich an den Grenzen zu angrenzenden Wohngrundstücken.

Aufschüttungen innerhalb der Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen sind im Rahmen der Erfordernisse der Erschließungsplanung zulässig. Als Voraussetzung für eine Bebaubarkeit sind innerhalb der Bauflächen WA3 und WA4 Geländeaufschüttungen bis zu einer Höhe von 16,0 m ü. NHN zulässig.

Die entsprechenden Maßnahmen zum Bodenschutz *(siehe Hinweise b)* sind zu beachten.

7.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV1 (Gehölzerhalt)

Der Gehölz- und Baumbestand ist bis auf die unbedingt notwendigen Entnahmen zu erhalten. Der Eingriff ist auf ein Minimum zu begrenzen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV2 für die Aus- und Beleuchtung der neuen Gebäude und Verkehrsflächen

Eine nächtliche Baustellenbeleuchtung ist nicht zulässig.

Gerichtete Beleuchtung mit geringem Abstrahlwinkel, ggf. Abschirmung der Lampen, um die Beleuchtung auf die erforderlichen Bereiche zu beschränken.

Verzicht auf Beleuchtung, die nach oben gerichtet ist.

Nach dem Sonnenuntergang soll eine dimmbare Beleuchtung aller Lampen stattfinden bzw. bedarfsorientierte Beleuchtung durch z.B. Bewegungsmelder verwendet werden.

Sämtliche Leuchten im Außenbereich sind mit insekten- und fledermausfreundlichem Warnlicht (LED-Leuchtmittel mit warm-weißer oder gelber (= bernsteinfarben) Lichtquelle mit Lichtfarbe/-temperatur von 2.400 bis max. 2.700 Kelvin auszustatten. Im Bereich der Verkehrswege und auf Parkplätzen sollten ausschließlich Mastleuchten mit einer Lichtpunkthöhe von max. 3 bis max. 5 m aufgestellt werden, die die Lichtstreuung möglichst einschränken. Alle Leuchten haben ihr Licht ausschließlich nach unten abzugeben.

Die Beleuchtungsintensität muss an dem Rand zu Gehölzen unter 0,1 Lux liegen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV3 (Bauzeitenregelung Gehölzbrüter)

Alle Rodungsarbeiten bzw. Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb dieses Zeitraumes ist vorher durch Besatzkontrollen oder spezifische Vergrämungsmaßnahmen (z. B. „Abflattern" des Baufeldes) sicherzustellen, dass dort keine Vögel (mehr) brüten.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV4 (Bauzeitenregelung Bodenbrüter)

Baumaßnahmen auf Offenlandstandorten / Grünländern sind außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter im Zeitraum vom 01. September bis 28./29. Februar durchzuführen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb dieses Zeitraumes ist vorher durch Besatzkontrollen oder spezifische Vergrämungsmaßnahmen (z. B. „Abflattern" des Baufeldes) sicherzustellen, dass dort keine Vögel (mehr) brüten.

Knickersatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter)

Baumaßnahmen auf Offenlandstandorten / Grünländern sind außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter im Zeitraum vom 01. September bis 28./29. Februar durchzuführen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb dieses Zeitraumes ist vorher durch Besatzkontrollen oder spezifische Vergrämungsmaßnahmen (z. B. „Abflattern" des Baufeldes) sicherzustellen, dass dort keine Vögel (mehr) brüten.

Knickersatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter)

Die Knickneuanlage ist entsprechend der Festsetzung *6.2 Knickausgleich* zeitnah innerhalb des Plangebietes vorzunehmen.

8. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

8.1 Dachgestaltung

Bauflächen WA1, WA4 und WA7
Als Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nicht glänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen Braun und Anthrazit als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° sowie Gründächer mit einer Dachneigung von 5° bis 25° zulässig.
Walmdächer mit einer Firstlänge unter 1,00 m sowie Pult- und Zeltdächer sind ausgeschlossen.

Bauflächen WA2 und WA3
Die Dächer der Hauptgebäude sind als extensive Gründächer mit einer Neigung bis 20° auszuführen. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen. Es ist Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden.
Walmdächer mit einer Firstlänge unter 1,00 m sowie Zeltdächer sind ausgeschlossen.

Bauflächen WA5 und WA6
Als Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind Gründächer sowie nicht glänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen Braun und Anthrazit jeweils mit einer Dachneigung von 5° bis 25° zulässig.

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind in allen Bauflächen zulässig.

In allen Bauflächen sind die Dächer von Nebenanlagen ab 30 m³ umbauter Raum sowie von Garagen und Carports extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen. Es ist Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden.

Die Hauptgebäude sind in der überwiegenden Bauart mit harten Bedachungen auszuführen.

8.2 Fassadengestaltung

Als Außenwandgestaltung sind zulässig Verblendmauerwerk sowie Putz- und Holzfassaden. Glasfassaden dürfen nur bis zu einem Anteil von 30 v. H. der Gesamtfassadenfläche ausgeführt werden.

Blendfreie Photovoltaikmodule sind an Fassaden sowie Brüstungen zulässig (Solarfassaden).

Die Hauptgebäude sind in der überwiegenden Bauart mindestens mit feuerhemmenden Umfassungen (Feuerwiderstandsklasse $\geq$ F30) auszuführen.

8.3 Stellplätze und Garagen

In den Bauflächen WA1, WA4, WA6 und WA7 sind je Wohnung mindestens zwei Stellplätze für PKW (bzw. Garagen / überdachte Stellplätze), in der Baufläche WA5 ist mindestens ein Stellplatz für PKW (bzw. Garage / überdachter Stellplatz) auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.

Für die Bauflächen WA2 und WA3 gilt der Stellplatzschlüssel von 1,5 PKW je Wohnung.

Mit Ausnahme der Bauflächen WA2, WA3 und WA5 müssen Garagen und überdachte Stellplätze einen Abstand von mindestens 5,00 m zur erschließungsseitigen, öffentlichen Straßenverkehrsfläche aufweisen. Innerhalb der Bauflächen WA2, WA3 und WA5 muss dieser Abstand mindestens 3,00 m betragen.

Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind hinsichtlich Materialien, Farben sowie Ausstattung als einheitliche Gruppe zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

8.4 Nebenanlagen

Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen, deren Grundfläche 2,00 m² und deren Höhe 1,00 m überschreiten, unzulässig. Der Vorgartenbereich ist ein 3,00 m breiter Streifen auf dem Grundstück, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie.

8.5 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Gemäß § 8 Abs. 1 LBO sind nicht überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die Wahl der Art und Beschaffenheit der Grünflächen bleibt den Verpflichteten überlassen. Auf den Flächen muss jedoch die Vegetation überwiegen. Lose Material- und Steinschüttungen in Form von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die für Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten erforderlichen Flächen.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

a) Archäologische Kulturdenkmäler (§§ 11-17 DSchG SH)

Werden während der Erdarbeiten Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden, ist dies gemäß § 15 DSchG SH 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 zum Fund geführt haben. Die Mitteilung erfolgt oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 des § 15 DSchG SH Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

b) Bodenschutz

Humoser Oberboden stellt ein gesetzliches Schutzgut dar und darf als solches nicht vernichtet oder vergeudet werden und ist bei Baumaßnahmen in nutzbarem Zustand zu erhalten.

Stark humose Böden sind sehr verdichtungsanfällig. Insbesondere im östlichen Geltungsbereich, in dem die mooriger Böden und Torfschichten im Untergrund anstehen, sind bei den Baumaßnahmen daher besondere, geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu beachten, die eine Schädigung der Böden verhindern.

Beim Auftreten unterschiedlich empfindlicher Böden sind die Planungen so auszuführen, dass der empfindlichere Bereich möglichst wenig in Anspruch genommen wird.

Generell ist der humose Oberboden schonend aufzunehmen und wiederzuverwenden.

Während der Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass der Bodenaushub getrennt nach Ober- und Unterboden gelagert und anschließend wieder fachgerecht eingebaut wird. Eine Schadverdichtung des Bodens durch Baufahrzeuge und Lagerflächen ist zu vermeiden. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist die ursprüngliche Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wieder herzustellen. Die DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) sowie die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) sind zu berücksichtigen.

Oberboden ist abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern (maximale Höhe 2,0 m), wobei nicht befahren werden darf. Bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz gegen Austrocknung und Erosion vorzunehmen. Die Ansaat ist gemäß DIN 18917 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Rasen und Saatarbeiten – durchzuführen. Durch die Bearbeitung darf der Oberboden nicht schadhaft verdichtet werden. Entsprechend sind die Bodenarbeiten nur bei trockener Witterung durchzuführen. In besonders empfindlichen Bereichen sind als bodenschonende Maßnahme während der Bauphase Bodenplatten auszulegen. Der Eingriff ist auf den Eingriffsbereich und für den Bau notwendige Maßnahmen zu beschränken. Die Lagerung von Baumaterial und die Nutzung von Baustelleneinrichtungsflächen darf nicht im Bereich der stark humosen Böden erfolgen. Überschüssiger Oberboden ist als wertvolles Schutzgut zu erhalten und weiterzuverwenden.

Im Zuge der Maßnahmen sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, §§ 6-8) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z.B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend zu informieren.

Die Erstellungen eines Bodenmanagement- sowie eines Bodenschutzkonzeptes sind zwingend erforderlich. Während der Bauausführung (Aufschüttungen / Abgrabungen) ist die fachliche Hilfestellung und Überprüfung durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu gewährleisten.

c) Externe Ausgleichsfläche A3

Für eine Teilfläche mit der Größe von 3.514 m² des Flurstückes 268, Flur 7, Gemarkung Damendorf, welche gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzfläche durch einen Schutzzaun zu versehen ist, soll die Umwandlung in Extensivgrünland stattfinden. Hierzu ist eine autochthone, standortgetypische, blütenreiche Saatgutmischung anzusäen und die Fläche durch extensive Beweidung ab dem 01.07. (max. 0,5 Großvieheinheiten/ha) zu pflegen. Ausnahmsweise ist auch die Pflege durch Mahd ab dem 01.07. zulässig, wobei das Mähgut vollständig abgefahren werden muss. Pflanzenschutzmittel oder chemische Düngemittel sind nicht erlaubt.

d) Bauzeitenregelung Gehölz- und Bodenbrüter

Sämtliche Bautätigkeiten auf Flurstück 38 /6, Flur 3, Gemarkung Bistensee (offener Graben auf der Grenze Ahlefeld-Bistensee), worunter auch die Baufeldfreimachung bzw. baubegleitende Maßnahmen fallen, haben nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter bzw. Gehölzbrüter, d. h. außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis 30.09. stattzufinden.

e) Anbauverbot gemäß § 29 StrWG des Landes Schleswig-Holstein

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15,00 m von der Kreisstraße K2, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

f) Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über die Dach- und Fassadengestaltung sowie die Gestaltung der Stellplatzanlagen gem. Ziff. 8.1 bis 8.4 der örtlichen Bauvorschriften. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

g) Rechtsgrundlagen

Sämtliche der Planung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen sowie DIN-Normen können bei der Amtsverwaltung des Amtes Hüttener Berge eingesehen werden.

h) Artenliste Baum- und Gehölzpflanzungen:

I Straßenbäume im öffentlichen Bereich
H, 3 x v, 18 – 20 cm StU

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus fastigiata	Pyramiden-Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel

II Bäume auf Privatgrundstücken und auf Stellplatzanlagen
Bäume 2. Ordnung (mittelkronig), H, 3 x v, 14 – 16 cm StU

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere
Obstbäume als Hochstamm	

*III Schnitt-Heckengehölze auf