

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1, § 4 BauNVO

- 1.1. In dem Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet [WA] festgesetzt.
- 1.2. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.3. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, also Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig.
- 1.4. Im Plangebiet sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- 1.5. In dem Allgemeinen Wohngebiet [WA] ist die Nutzung von Nebenwohnungen nach § 21 Bundesmeldegesetz (die nur vorübergehend als weitere Wohnung neben der Hauptwohnung genutzt werden) gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO unzulässig.

2. Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 19 BauNVO

- 2.1. Im Teilgebiet WA 1 sind Grundflächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen sowie deren Zufahrten nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen bis zu einer Grundfläche von 60 m² je Grundstück zulässig.
- 2.2. In den Teilgebieten WA 2 bis WA 5 ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 0,6 zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO

- 3.1. Im Teilgebiet WA 1 sind gemäß § 23 Abs. 4 BauNVO ebenerdige Terrassen auch außerhalb der Baugrenze bis zu maximal 20 m² zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 4.1. In dem Teilgebiet WA 1 ist je Einzelhaus nur eine (1) Wohnung zulässig.
- 4.2. In dem Teilgebiet WA 2 sind je Einzelhaus maximal zwei (2) Wohnungen zulässig.
- 4.3. In den Teilgebieten WA 3, WA 4 und WA 5 sind je Einzelhaus maximal zwei (2) Wohnungen und je Doppelhausscheibe maximal eine (1) Wohnung zulässig.

Teil B: Textliche Festsetzungen

5. Grundstücksgrößen

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

- 5.1. Im Teilgebiet WA 1 wird eine Grundstücksmindestgröße von 290 m² je Einzelhaus festgesetzt.
- 5.2. In den Teilgebieten WA 2 bis WA 5 wird eine Grundstücksmindestgröße von 550 m² je Einzelhaus festgesetzt, sowie in den Teilgebieten WA 3 und WA 5 eine Mindestgrundstücksgröße von 300 m² je Doppelhausscheibe.

6. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO

- 6.1. In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 werden Höhenbezugspunkte (HBP) bezogen über Normalhöhennull (ü.NHN.) festgesetzt, die die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) bestimmen (siehe Planzeichnung - Teil A).
- 6.2. In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 werden maximale Gebäudehöhen (GHmax) über Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFFEG) festgesetzt. Die jeweilige maximale Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Antennen, Schornsteine und Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.
- 6.3. In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 ist eine beidseitige maximale Traufhöhe (THmax) über Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von 4,00 m für das Hauptdach festgesetzt. Die maximale Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenkante der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Für untergeordnete Bauteile (Gauben, Erker, Friesengiebel, Kapitängiebel, Eingangsüberdachung) gilt die Festsetzung der maximalen Traufhöhe nicht.
- 6.4. In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 darf die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) den in der Planzeichnung (Teil A) für jedes Baufenster festgesetzten Höhenbezugspunkt (HBP) um maximal 0,50 m über- und 0,20 m unterschreiten.

7. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO i.V.m. § 86 LBO-SH; sowie § 19 Abs. 4 BauNVO

- 7.1. In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 muss der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen (s.g. Carports) und Garagen und der Straßenverkehrsfläche mindestens 3,00 m betragen. Hiervon ausgenommen sind Zäune und andere Grundstückseinfriedungen, Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze ohne Überdachung oder Sichtschutzwände, Nebenanlagen zu Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen.
- 7.2. Im Teilgebiet WA 1 ist mindestens ein (1) Stellplatz je Wohnung auf dem Grundstück herzustellen.
- 7.3. In den Teilgebieten WA 2 bis WA 5 sind mindestens zwei (2) Stellplätze je Wohnung auf dem Grundstück herzustellen. In den Einzelhäusern ist für eine zweite, der ersten Wohneinheit der Größe nach untergeordneter Wohneinheit mit einer Wohnfläche bis 70 m² mindestens ein (1) Stellplatz auf dem Grundstück herzustellen.

Teil B: Textliche Festsetzungen

8. Grünordnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

8.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Schutzmaßnahmen

Erhalt von Knicks

Der gesetzlich geschützte und zu erhaltende Knickbestand am südlichen Rand des Wohngebietes ist vor fortbestandsgefährdenden Maßnahmen wie Verdichtung des Bodens, Eingriffen in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkungen zu schützen. Innerhalb der in der Planzeichnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Saumstreifen sind Abgrabungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze nicht zulässig. Während der Bautätigkeit sind Eingriffe ggf. durch frühzeitig zu setzende Schutzzäune zu unterbinden. Der Knick ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben auf Grundlage der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2017-2022) zu pflegen und zu entwickeln.

Erhalt von Bäumen

Die zum Erhalt festgesetzten ortsbildprägenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neupflanzung gleicher Art und mit der Pflanzqualität 'Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 20-25 an diesem Standort zu ersetzen.

Bei Baumaßnahmen im Umfeld der zu erhaltenden Bäume im Plangebiet sowie der im Wirkbereich des Vorhabens gelegenen Bäume außerhalb des Geltungsbereiches sind Wurzel- und Traufbereich der Bäume wirksam und dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu deren Schutz die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen', und die ZTV-Baumpflege sowie die RSBB, die Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen von 2023, bei der Bauausführung zwingend zu beachten.

Bodenschutz

Im Rahmen der Bauausführung sind ausgehobene Bodenmassen nach Bodenschichtung getrennt zu lagern und bei einem Wiedereinbau profilgerecht zu verfüllen. Baustellenabfälle dürfen nicht in den Boden eingemischt werden. Die Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sind zu beachten.

Die innerhalb der Entsorgungsfläche (Regenwasserretention) anstehenden Niedermoorböden sind unbeeinträchtigt zu erhalten. Mit Ausnahme der entwässerungstechnisch erforderlichen Profilierung des oberen Böschungsrandes sind Abgrabungen und Auffüllungen unzulässig. Während der Bautätigkeit sind Eingriffe (z.B. Befahren, Materiallagerung etc.) ggf. durch frühzeitig zu setzende Schutzzäune zu unterbinden.

8.2. Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung - Minimierungsmaßnahmen

Anpflanzungen von Laubbäumen

Im Verlauf der Planstraße sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten mindestens 6 Einzelbäume und im Verlauf der Dorfstraße mindestens 2 Einzelbäume zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Soweit erforderlich sind durch geeignete Maßnahmen die offenen Baumscheiben vor dem Befahren und die Baumstämme vor Fahrzeugbeschädigungen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Pflanzqualitäten: Solitärhochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen,
Stammumfang 18-20 cm
Kronensatzhöhe mind. 2,00 m
- Baumgruben: Volumen mind. 15 m³
Verfüllung mit Substrat gem. Anforderungen FLL-Richtlinie
(bei Überbauung: verdichtungsfähig)
- Baumscheiben: mind. 6 m² offen, wasserdurchlässig
Bepflanzung mit bodendeckenden Gehölzen, Stauden oder Gräsern

Für die Bepflanzung sind standortgerechte, regionaltypische Laubbäume zu verwenden.

Anpflanzungen von Gehölzstreifen (AF)

Auf den für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Auswahl standortgerechter, regionaltypischer Gehölze der heimischen Knickvegetation als freiwachsende, mehrreihige Hecke in bunter Mischung zu pflanzen. Einfriedungen (z.B. Zaun) der zugehörigen Grundstücke ist südlich (grundstücksseitig) oder innerhalb der Anpflanzungsfläche zulässig. Grundstückseinfassungen nördlich (straßenseitig) der Anpflanzung sind ausschließlich in transparenter Ausbildung und bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

Pflanzqualitäten: Heister: 2 x verpfl., 150-200

Sträucher: I. Str., 3 Tr, 40-70
Pflanzung: 1 St./ 1,5 m² im ungeordneten Verband

Für die Bepflanzung sind z.B. folgende Arten in Sorten geeignet:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgaris	Liguster
Malus sylvestris	Wildapfel
Rosa spec.	Wildrosen
Viburnum opulus	Schneeball

Geländegestaltung

Die in der Planzeichnung als Fläche für Geländeprofilierung gekennzeichneten Bereiche der Grundstücke 7 (WA2), 10 und 12 (WA5), welche an den Retentionsraum (Regewasserrückhalteraum – RRR) grenzen, sowie der Grundstücke 14 bis 16 (WA3) und Grundstück 17 (WA2), welche den westlichen Rand des Wohngebietes bilden, sind bauliche Anlagen, sowie Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen. Verfahrensfreie bauliche Anlagen gemäß LBO-SH (§ 61 LBO-SH, verfahrensfreie Bauvorhaben) sind zulässig.

In dem gekennzeichneten Bereich ist das Gelände landschaftsgerecht zu profilieren, um die Niveauunterschiede zwischen westlicher Bau- und westlicher Geltungsbereichsgrenze entsprechend der Ziele des Landschaftsschutzes zu gestalten. Bauliche Abfangungsmaßnahmen, wie z.B. Stützwände, sind hier nicht zulässig.

Die an die Retentionsfläche (Regenwasserrückhalteraum - RRR) grenzenden, gekennzeichneten Grundstücksbereiche sind außerhalb der Baugrenze landschaftsgerecht zu profilieren. Bauliche Geländeabfangungen sind nicht zulässig.

Teil B: Textliche Festsetzungen

Geländegestaltung mit baulicher Abfangung

Niveauunterschiede zu den im Osten und Süden angrenzenden Bestandsflächen sind im Bereich des Grundstückes 5 (WA 1) durch eine Kombination von Stützwand und Böschung herzustellen, wobei die bauliche Abfangung bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig ist.

Hinweis: im Rahmen der Geländeabfangung sind die Baumschutzbelange zum Schutz benachbarter Gehölzbestände (vgl. Teil B Text 8.1 Erhalt von Bäumen) zu beachten.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen - Beleuchtung

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen werden folgende Maßnahmen zur Minderung von Lichtimmissionen getroffen:

- Begrenzung des nächtlichen Kunstlichts auf eine verkehrssichernde Wegebeleuchtung
- Verwendung von abgeschirmten Leuchten, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen
- Anpassung der spektralen Zusammensetzung des Lichts (Wellenlängen >540 nm, Vermeidung des kurzwelligen Blau- und UV-Bereiches)
- Verwendung einer Beleuchtungsstärke bis max. 3.000 Kelvin

8.3. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der interne Ausgleichsmaßnahme

Flurstück 19/1

Ausgleichsfläche: 4.700 m²

Knick-Neuanlage: 73 lfm

Flurstück 7/1, 18/18 (jeweils geringfügige [randliche] Flächenanteile):

Gehölzanpflanzung (M1) mit einer Breite von 5,00 m 90 lfm

Gehölzanpflanzungen (M1):

Auf der in der Planzeichnung als ‚Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern‘ gekennzeichneten Fläche am westlichen Rand des geplanten Wohngebietes (Flurstück 7/1, z.T. 18/18), sind auf der dort im Rahmen der Geländeprofilierung entstehenden Böschung standortgerechte Laubgehölze der regionaltypischen Knickvegetation als freiwachsender Bestand anzulegen. Die Gehölze sind flächendeckend und unter Einbindung von Einzelbäumen sowie Berücksichtigung einer Höhenstaffelung zu pflanzen. Die Anpflanzung hat eine Mindestbreite von 5,00 m (am nördlichen Ende aufgrund der Feldzufahrt spitzzulaufend) und muss auf der Gesamtlänge rund 90 m mindestens 5 Solitärgehölze umfassen. Der Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten.

Pflanzqualitäten: Heister: 2x verpflanzt, 150-200,

Sträucher: l. Str., 3 Triebe, 40-70,

1 Stck/ 1,5 m² im ungeordneten Verband (3-5 reihig)

Solitärgehölze: Hochstamm oder Stammbusch, 3x verpflanzt mit Ballen

Stammumfang 12-14 cm

Artenauswahl: siehe unten

Die Anpflanzung ist zum Schutz vor Wildverbiss geschlossen einzuzäunen.

Flächengröße des geplanten Gehölzstreifens: 450 m²

anrechenbar als Knickersatz: 90 lfm

Die Gehölzanpflanzung (M1) ist zu den privaten Grundstücksflächen (Wohngrundstücken) durch einen festen dauerhaften Zaun (Stabgittermattenzaun) abzutrennen.

Bearbeitung: 19.05.2026, 09.06.2026, 24.06.2026

Teil B: Textliche Festsetzungen

Knick-Neuanlage (M2):

Auf der in der Planzeichnung als ‚Fläche für die Neuanlage von Knicks‘ gekennzeichneten Fläche am westlichen Rand des Flurstücks 19/1 ist ein Knick neu anzulegen. Der neue Knick soll oberhalb der dort vorhandenen Geländeböschung liegen, so dass die westexponierte Böschung selbst nicht überformt wird.

Für die Neuanlage eines Knicks ist zunächst ein Knickwall aufzusetzen und nach Setzung des Bodenmaterials (einschl. einer Abdeckung mit 0,20 m organischem Boden) in der folgenden Pflanzperiode mit einer Auswahl standortgerechter, regionaltypischer Gehölze der heimischen Knickvegetation zu bepflanzen. Auf dem Knick sind mind. zwei Überhälter zu pflanzen.

Abmessungen des Walles nach Setzung:	Höhe:	1,30 m
	Fußbreite:	3,00 m
	Kronenbreite:	1,10 m (leicht ausgemuldet)
Pflanzenqualitäten:	Heister:	verpfl. Hei, 100-125 (ca. 30%)
	Sträucher:	verpfl. Str., 3 Triebe, 60-100 (ca. 70%)
		25 Stck/ 10 m – zweireihig versetzt:
Überhälter:	Hochstamm:	3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Artenauswahl: siehe unten

Schutz der Anpflanzungen vor Wildverbiss und Pflege des Knicks entsprechend der gesetzlichen Vorgaben.

Für das Aufsetzen des Knickwalles wird das im Baugebiet abzutragende Bodenmaterial verwendet.

Länge des geplanten Knicks:	73 lfm
anrechenbar als Knickersatz:	73 lfm

Entwicklung von artenreichen Grünland mit Baumgruppen (M3):

Auf dem Flurstück 19/1 wird auf der in der Planzeichnung als ‚Fläche um Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft‘ ausgewiesenen Fläche, artenreiches Grünland entwickelt. Innerhalb des Grünlandes sind mehrere Baumgruppen anzupflanzen. Die Fläche ist aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und im Umfeld der Baumgruppen als extensives Grünland zu unterhalten:

Zur Etablierung von wertgebenden Grünlandarten erfolgt auf der Fläche ein tiefes Mähen der bestehenden Grasnarbe und eine Arteneinsaat mit Schlitzverfahren unter Verwendung von standortangepasstem, artenreichem Regiosaatgut (Ursprungsgebiet 3, Bodentyp: Braunerde, Bodenfeuchte: schwach frisch). Die Mischung soll vorzugsweise einen gegenüber der Standardmischung erhöhten Anteil an Kräutern/ Wildblumen haben.

Um eine Verbuschung zu vermeiden und eine artenreiche Entwicklung der Krautschicht zu ermöglichen, ist das Grünland 1 x jährlich im Zeitraum von 01.06. – 31.07. (nach der Samenreife) zu mähen und das Mahdgut abgefahren. Alternativ ist eine extensive Beweidung möglich. Die zu pflanzenden Bäume (s.u.) sind vor Schäden durch Mahd oder Weidetiere zu schützen.

Verteilt über die Fläche sind 10 Laubbäume in 3-4 Baumgruppen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Pflanzenqualität:	Hochstamm oder Stammbusch, 3x verpflanzt mit Ballen
	Stammumfang 12-14 cm
	Schutz vor Wildverbiss
	Artenauswahl: siehe unten

Bearbeitung: 19.05.2026, 09.06.2026, 24.06.2026

Teil B: Textliche Festsetzungen

Das Ansäen oder Anpflanzen von nichtheimischen Arten und Zierpflanzen sowie der Einsatz von Düngemitteln und chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Zur Abgrenzung der Ausgleichsfläche gegenüber der öffentlichen Nutzung (Spielplatz, Weg) ist eine Abzäunung mit Tor (für Pflegearbeiten auf der Ausgleichsfläche) herzustellen.

Flächengröße der Grünlandfläche: ca. 4.700 m²

Anrechenbare Ausgleichsfaktor (Faktor 1): 4.700 m²

Artenauswahl

Für die Gehölzanpflanzungen auf der Böschung (M1) und auf dem Knickwall (M2) ist eine Auswahl aus folgenden Arten zu treffen:

Acer campestre	Feldahorn	Malus sylvestris	Wildapfel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehorn
Corylus avellana	Hasel	Quercus robur	Stieleiche
Crataegus spec.	Weißdorn	Rosa spec.	Wildrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sorbus aucuparia	Eberesche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Viburnum opulus	Schneeball
Frangula alnus	Faulbaum	Salix div. spec.	Weide

Für die Solitärgehölze (M1), Überhälter (M2) und Baumgruppen (M3):

Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus avium	Vogelkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Quercus robur	Stieleiche

Der externe Ausgleichsbedarf beträgt 3.405 m²

Auf einem Teil des Flurstücks 82/1 der Flur 9, Gemarkung Ascheffel in der Gemeinde Ascheffel wird gemäß dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag als Kompensation für die vorgenannten Eingriffe in Natur und Landschaft auf einer Fläche von 3.405 m² durch Initialpflanzung ein Feldgehölz angelegt.

9. Klimaschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Nutzung von Solarenergie insbesondere durch Photovoltaik

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

10. Umgrenzungen von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m errichtet werden. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen

Teil B: Textliche Festsetzungen

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH)

11. Gestaltung baulicher Anlagen

11.1. Dachneigung

In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 werden Festsetzungen zu Dachneigung der Hauptgebäude getroffen). Ausgenommen davon sind untergeordnete Gebäudeteile wie Gauben, Vordächer, Wintergärten und Eingangsüberdachungen.

Für Nebenanlagen abweichende Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.

11.2. Dacheindeckung des Hauptdaches

Als Dacheindeckungen für die Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Braun, Grau, Anthrazit und Schwarz sowie Gründächer (mit lebenden Pflanzen) zulässig. Ausgenommen sind Gebäudeteile mit Glasdach wie Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Vordächer/ Eingangsüberdachungen. Für Vordächer/ Eingangsüberdachungen sowie Terrassenüberdachungen sind zudem andere Materialien in den oben genannten Farben zulässig.

Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine oder andere hochglänzende Materialien sind nicht zulässig.

11.3. Dacheindeckung der Nebenanlagen

Dachflächen von Nebenanlagen sind vollständig zu begrünen. Dabei ist mindestens eine extensive Dachbegrünung erforderlich, die eine Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus von mindestens 10 cm aufweist. Ausgenommen sind Nebenanlagen mit Glasdach wie Gewächshäuser, Wintergärten und Glaspavillons.

11.4. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- oder Photovoltaikanlagen sowie Balkon-Solaranlagen (Balkonkraftwerke) sind nur in Verbindung mit Dächern und Fassaden sowie Balkonbrüstungen zulässig. Überkragende Anlagen sind nicht zulässig.

11.5. Oberirdische Lagerbehälter und Leitungen

Oberirdische Lagerbehälter (für die Energieversorgung) sowie oberirdische Leitungen sind auf den privaten Grundstücken unzulässig.

11.6. Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen

Einfriedungen der privaten Grundstücke zu Straßen, Wegen und anderen öffentlichen Flächen dürfen abweichend von § 61 Abs. 1 Nr. 7 LBO SH nur bis zu einer Höhe von 1,50 m errichtet werden.

Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücken dürfen abweichend von § 61 Abs. 1 Nr. 7 LBO SH nur bis zu einer Höhe von 1,50 m errichtet werden.

11.7. Fassaden

In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 sind für mindestens 80% der fensterlosen Fassadenanteile nur Sichtmauerwerk und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Gelb, Grau und Anthrazit sowie Putz in den Farben Weiß, Gelb, Grau und Anthrazit zulässig. Für Holzfassaden sind auch naturbelassene Farben zulässig. An den übrigen Fassadenflächen und für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Materialien in den oben genannten Farben zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Teil B: Textliche Festsetzungen

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

a. Artenschutzrechtliche Bauzeitenregelungen

Die baubedingte Beseitigung von Gehölzstrukturen darf nur in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02. erfolgen, um die Brutzeit potenzieller Gehölzbrüter von Eingriffen freizuhalten.

Bauarbeiten auf der Grünlandfläche dürfen nur in der Zeit zwischen 16.08. und 28.02. erfolgen, um die Brutzeit potenzieller Offenlandbrüter von Eingriffen freizuhalten.

Ist dieser Zeitraum nicht einzuhalten, sind vor Beginn der Brutzeit, d.h. vor dem 01.03., nach einer Besatzkontrolle Vergrämuungsmaßnahmen (Stangen mit Flatterband in 2 m Höhe in einem 10m x 10m-Raster), welche einen Brutbesatz der Fläche verhindern, durchzuführen und bis zum Baubeginn aufrecht zu erhalten.

b. Denkmalschutz

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 unverändertem 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 (gemäß § 15 DSchG, in der Fassung vom 30.12.2014).

c. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung vom 29.04.2025) gehört die Gemeinde Ascheffel nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg im besonderen Maße betroffen waren.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von Munition ausgehen kann, darf diese nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

d. Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt und voraussichtlich nicht vorhanden. 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.

e. Aufschüttungen und Abgrabungen

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Grundfläche von mehr als 1.000 m² oder einer Bodenmenge von mehr als 30 m³ ist der § 61 LBO zu beachten.

f. Boden

Sollten während der Bauarbeiten optisch und organoleptisch auffällige Bodenbereiche entdeckt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend in Kenntnis zu setzen und die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Teil B: Textliche Festsetzungen

Im Zuge der Baumaßnahme sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens und § 34 Abs. 1 Satz 2, BauGB - Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, §§ 6-8) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

In der Phase der Bauausführung (Aufschüttung/Abgrabung) ist die fachliche Betreuung durch eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 erforderlich (vgl. BBodSchV § 4, Abs.5).

Anfallender humoser Oberboden ist gemäß § 6 und § 7 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) mindestens auf die in Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der Verordnung aufgeführten Stoffe sowie TOC zu analysieren und zu entsprechend verwerten. Der übrige Bodenaushub (mineralischer Boden) ist zwingend nach den Vorgaben der

Ersatzbaustoffverordnung (EBV) Anlage 1 Tabelle 3 zu untersuchen und entsprechend den Ergebnissen zu verwerten (vgl. § 8 BBodSchV und §§ 14 und 16 EBV).

g. Biotopschutz

Für die geschützten Biotope gelten die Verbotstatbestände nach § 30 BNatSchG/ § 21 LNatSchG. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung sind, verboten.

h. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Es wird auf den § 8 LBO-SH verwiesen; Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begründen oder zu bepflanzen. Ausgenommen davon sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen.

i. Einsichtnahme der Normen und Vorschriften

Hier erwähnte DIN-Normen und Vorschriften können ebenso wie zur Planung gehörige Gutachten oder ggf. vorhandene weitere planungsrelevante Unterlagen im Bauamt des Amtes Hüttener Berge während den öffentlichen Dienstzeiten eingesehen werden.