

Text (Teil B)

- 1 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - 1.1 In den Baufeldern 1 und 2 sind je Wohngebäude nicht mehr als acht Wohneinheiten zulässig.
 - 1.2 In Baufeld 3 sind je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.

- 2 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Die Firsthöhe der Hauptgebäude in den Baufeldern 1 und 2 ist auf höchstens 10,50 m über Erdgeschossfertigfußbodenhöhe begrenzt.
Die Firsthöhe der Hauptgebäude in Baufeld 3 ist auf höchstens 7,0 m über Erdgeschossfertigfußbodenhöhe begrenzt.
 - 2.2 Die Traufhöhe der Hauptgebäude in Baufeld 1 ist auf höchstens 6,0 m über Erdgeschossfertigfußbodenhöhe begrenzt.
 - 2.3 Bei Dächern von Garagen, Carports und Nebenanlagen ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 4,50 m über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes begrenzt.

- 3 HÖHELAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - 3.1 Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (jeweils mittig vom Gebäude gemessen) darf folgende Höhen nicht überschreiten:
 - in Baufeld 1 : max. 26,5 m üNN,
 - in Baufeld 2 : max. 28,5 m üNN,
 - in Baufeld 3 : max. 29,0 m üNN.

- 4 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - 4.1 Ebenerdige Stellplätze und Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).
 - 4.2 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen (Versickerungsschächte, -gräben oder -mulden) auf den Grundstücken zu versickern.
 - 4.3 Im Plangebiet sind mind. 5 standortgerechte Laubbäume, Pflanzqualität Stammumfang mind. 14 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 5 ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR (§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO-SH)
 - 5.1 Auf den Grundstücken sind je Wohnung mind. 1,7 Stellplätze herzustellen; es ist jeweils entsprechend aufzurunden.

- 6 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - 6.1 Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.

- 7 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
 - 7.1 Dachform und Dachneigung
 - 7.1.1 Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind nur als geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 25 und 55 Grad zulässig.
 - 7.1.2 Nebendachflächen, Garagen, Carports, Wintergärten, Terrassendächer und Nebenanlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
 - 7.2 Dacheindeckung
 - 7.2.1 Für Dacheindeckungen sind nur nicht-glasierete, schwarze, graue, braune oder rote Pfannen- oder Schindeldächer zulässig.
 - 7.2.2 Für Flachdächer, Nebenanlagen, Terrassendächer und Wintergärten gelten v.g. Bestimmungen nicht.
 - 7.2.3 Das Anbringen von Solaranlagen ist zulässig.
 - 7.3 Außenwandgestaltung
 - 7.3.1 Als Außenwandmaterialien sind nur Sichtmauerwerk, Putz, Holz, Faserzement und Glas zulässig.
 - 7.3.2 Nebenanlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

HINWEISE

- 1 Artenschutz
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sind folgende Bauzeitenregelungen zu berücksichtigen:
 - Die Rodung von Gehölzen bis 10 cm Brusthöhendurchmesser ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.
 - Die Rodung von Gehölzen ab 10 cm Brusthöhendurchmesser ist nur im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28./29. Februar zulässig.
 - Für den Abbruch des Gebäudebestands ist das zulässige biologische Bauzeitenfenster 01. Dezember bis 28./29. Februar einzuhalten.

- 2 Kompensation
Zur Kompensation werden dem B-Plan Nr. 22 folgende Flächen zugeordnet:
 - Abbuchung von 164 m Knick aus dem Ökokonto in der Gemeinde Windeby (Kreis Rendsburg-Eckernförde), Naturraum Östliches Hügelland (Az. 67.20.34-58).
 - 490 m² Gehölzpflanzung auf dem Flurstück 169, Flur 9, Gemarkung Kleinvollstedt (Kreis Rendsburg-Eckernförde), Naturraum Östliches Hügelland. Gepflanzt werden heimische und standortgerechte Sträucher, Pflanzqualität leichte Sträucher 70-90 cm, in Reihen mit einem Abstand von 1,5 m und 1,0 m in der Reihe auf Lücke.