
I. Festsetzungen gemäß §§ 9 und 14 BauGB sowie BauNVO

I.1. Ausschluss von Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

- I.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Anlagen für sportliche Zwecke - unzulässig.
- I.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - ausgeschlossen.

I.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- I.2.1 Die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) darf maximal 0,50 m betragen (gemessen ab der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche oder privaten Stichstraße vor dem Baugrundstück, in Straßen- und Gebäudemitte). Ausnahmsweise darf gem. § 31 Abs. 1 BauGB die Sockelhöhe für den Ausgleich der Höhenunterschiede auf dem Baugrundstück um weitere 0,20 m überschritten werden.
- I.2.2 Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) und dem höchsten Punkt des Daches.
- I.2.3 Zur Installation von Solaranlagen darf die in der Planzeichnung angegebene Höhe baulicher Anlagen um maximal 0,5 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- I.2.4 Ein zusätzlicher Dachgeschossausbau wird in den Teilgebieten Qu. 2a, 3, 4, 5b und 6 - 8 ausgeschlossen.

I.3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Teilgebieten Qu. 2 a - 7 sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig. Bei Reihenhäusern ist je Hauseinheit maximal 1 Wohneinheit zulässig.

I.4. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m . § 31 Abs. 1 BauGB)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche von Terrassen um max. 30 m² überschritten werden.

**I.5. Abgrabungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 LBO)**

Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücks-(teil)-flächen an die öffentlichen bzw. privaten Erschließungsflächen, die im Zusammenhang mit dem plangemäßen Vorhaben stehen und aus entwässerungstechnischen Erfordernissen notwendig werden, sind ausschließlich zu diesem Zweck allgemein zulässig, wobei diese Maßnahmen nicht auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung anzurechnen und auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind.

I.6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in Teil A - Planzeichnung - festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, Ver- und Entsorgungsträger kann innerhalb der festgesetzten Wohnbaufläche geringfügig in jede Richtung verschoben werden. Die Form der Flächen darf der tatsächlichen Grundstücksaufteilung geringfügig angepasst werden.

I.7. Versorgungsfläche für Abfall (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Lage der in Teil A - Planzeichnung - festgesetzten Versorgungsflächen für „Abfall“ dürfen geringfügig verändert werden.

II. Festsetzungen zur Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 20 / 25 BauGB

II.1. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

**II.2. Anpflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Entlang der Erschließungsstraße sind mind. 10 Einzelbäume in der Baumschulqualität Stammumfang mind. 14 bis 16 cm, auf einer jeweils mindestens 12 qm großen offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; die Baumstandorte sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern. Die Pflanzung von Flachwurzlern ist unzulässig.

Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Artenvorschläge:

Eiche (Quercus in Arten)

Linde (Tilia in Arten)

II.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem Erhalt der vorhandenen - gemäß § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG gesetzlich geschützten - Knicks sowie der Schaffung eines vorgelagerten Knickschutzstreifens (ab Knickfuß) zu den Bauflächen hin.

Der Knick ist vor Eingriffen zu schützen und mit Knickwall und Gehölzen dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln.

Lückenhafte Knickabschnitte sind mit Gehölzen der folgenden Liste in 1,0 m Pflanzabstand zweireihig zu bepflanzen.

Artenvorschläge:

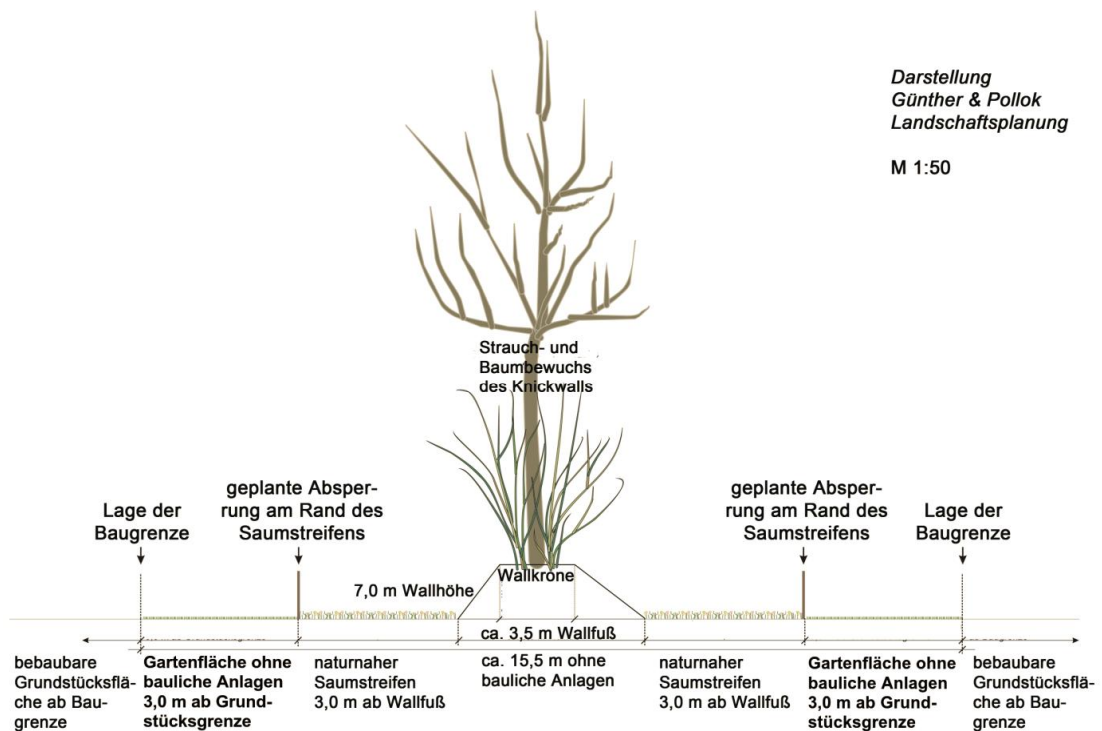
Hainbuche	- Carpinus betulus
Stieleiche	- Quercus robur
Feldahorn	- Acer campestre
Gew. Schneeball	- Viburnum opulus
Hasel	- Corylus avellana
Hundsrose	- Rosa canina
Schlehe	- Prunus spinosa
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Ilex	- Ilex aquifolium
Gemeine Traubenkirsche	- Prunus palus

Die festgesetzten Flächen sind gegenüber den Bauflächen durch eine mind. 1,0 m hohe Absperrung zu sichern.

Innerhalb der Maßnahmenflächen sind jegliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO, sonstige Bodenversiegelungen, Verlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen, Geländeaufhöhungen und –abgrabungen nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen dann verlegt werden, wenn die Maßnahmenflächen sowie ggf. der Knick senkrecht auf möglichst kurzer Strecke gequert werden und wenn die Knickstruktur einschließlich des Gehölzbewuchses erhalten wird.

Die Maßnahmenflächen entlang der Knicks sind ab dem Knickwallfuß mind. 1 x jährlich nach dem 1. Juli zu mähen, um etwaigen Gehölzaufwuchs zu verhindern.

Abbildung - Schnittzeichnung mit Kennzeichnung des Knicks und der Grünstreifen



II.4. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; § 84 LBO)

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist von den Baugrundstücken über Freigefällekanäle innerhalb der Wohnbauflächen zu sammeln und Richtung Norden abzuleiten.

III. Festsetzungen nach § 84 Abs. 1 LBO (SH)

III.1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

- III.1.1 Sichtbare Dachflächen eines Gebäudes (auch die von Doppel- und Reihenhäusern) sind in der Farbgebung einheitlich zu gestalten.
- III.1.2 In die Dachflächen integrierte bzw. auf der Dachfläche angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht sind uneingeschränkt zulässig.
- III.1.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind für die Dächer aneinander grenzender Doppelhaushälften und Reihenhäuser einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.

IV. Hinweise

IV.1. Verkehr

Auf den Baugrundstücken in den Quartieren 2a, 2b, 4, 5a, 5b, 6, und 7 sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit vorzuhalten.

In den Quartieren 1 a, 1 b, 3 und 8 ist jeweils ein Stellplatz pro Wohneinheit vorzuhalten.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind so zu errichten, dass die Sicherheit des privaten oder öffentlichen Verkehrs bei Zu- und Ausfahrten nicht eingeschränkt wird.

Die sichere Ausfahrt von Grundstücken in den öffentl. Verkehr darf durch Einfriedigungen nicht eingeschränkt sein.

IV.2. Anfallender Bodenaushub

Der anfallende Bodenaushub soll im Plangebiet verbleiben und in geeigneter Weise wiederverwendet werden. Nicht wieder verbauter Erdaushub ist nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen. Der Fachdienst Umwelt (untere Bodenschutzbehörde) des Kreises Rendsburg-Eckernförde ist über den Verbleib des Bodens zu informieren.

IV.3. Externe Kompensationsfläche

Der sich aus der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 53 ergebene Kompensationsbedarf für die mit der Satzung planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches kompensiert werden können, wird für das Allgemeine Wohngebiet und die öffentlichen / privaten Verkehrsflächen außerhalb des Plangeltungsbereiches innerhalb des anerkannten Ökokontos Aktenzeichen 07.20.35 - Brinjahé - 1 im Kreis Rendsburg-Eckernförde innerhalb des naturräumlichen Zusammenhangs abgelöst.

IV.4. Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind alle Handlungen und Arbeiten an Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen gemäß § 27a LNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, verboten.

IV.5. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 82 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO SH) handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.