

## **Text (Teil B)**

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.1 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
    1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    4. Gartenbaubetriebe und
    5. Tankstellennicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - 1.2 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) Ferienhäuser, Ferienwohnungen oder Räume für die Fremdenbeherbergung unzulässig.
- 2 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 2.1 Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf höchstens 9,00 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.
  - 2.2 Die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) darf max. 6,00 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.
  - 2.3 Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen, die eine Dachneigung von mehr als 20 Grad aufweisen, ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 4,50 m ab Erdgeschoßfertigfußbodenoberkante begrenzt.
  - 2.4 Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen, die eine Dachneigung von weniger als 20 Grad aufweisen, ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 3,00 m ab Erdgeschoßfertigfußbodenoberkante begrenzt.
- 3 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - 3.1 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Wenn die Gebäude an einer Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, ist je Gebäude nur eine Wohnung zulässig.
  - 3.2 Im Bereich der Grundstücke 16, 18, 19 und 21 sind je Wohngebäude max. 6 Wohnungen zulässig.
- 4 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)
  - 4.1 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 50 cm über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes liegen.
- 5 ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

- 5.1 Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf für die Grundstücke 16, 18, 19 und 21 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden.
- 6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, 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)
- 6.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung, sind zu unterlassen. Pflegemaßnahmen an den Knicks sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.
- 6.2 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot versehenen entwidmeten Knicks sowie Strauchpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- 6.3 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot versehenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb des Plangebietes zu ersetzen. Die Bäume sind bei Bauarbeiten durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen zu schützen.
- 6.4 Stellplätze und Zufahrten sind aus fugenreichem Material mit wasserdurchlässigem Unterbau herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).
- 6.5 Auf den Baugrundstücken ist entlang der Knicks ein Streifen von mind. 3,00 m zum Knickfuß von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Garagen und Zufahrten nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO freizuhalten.
- 6.6 Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 ist ein für Amphibien geeignetes Stillgewässer mit einer Größe von mindestens 100 m<sup>2</sup> herzustellen.
- 6.7 Die Maßnahmenfläche M1 ist mit einer arten- und krautreichen Grünlandmischung aus zertifiziertem Regiosaatgut anzusäen und als Extensivgrünland zu entwickeln. Es sind maximal 2 Mahden zulässig. Die Mahd ist nicht vor dem 1. Juli durchzuführen.
- 6.8 Innerhalb der Maßnahmenfläche M2 sind die vorhandenen naturnahen Baum- und Strauchbestände dauerhaft zu erhalten und durch regelmäßige Rückschnitte zu pflegen. Die Freiflächen sind extensiv zu pflegen.
- 6.9 Zur Kompensation werden dem B-Plan Nr. 8 folgende Flächen zugeordnet:
- Abbuchung von 458 m Knick aus dem Ökokonto-Knick in der Gemeinde Twedt, dass beim Kreis Schleswig-Flensburg unter dem Aktenzeichen 661.4.04.016.2017.00 geführt wird.
  - Abbuchung von 5.528 Ökopunkten aus dem beim Kreis Schleswig-Flensburg geführten Ökokonto mit dem Aktenzeichen 661.4.03.034.2024.00 (Flurstück ....., Flur ..., Gemarkung Bistoft, Gemeinde Großsolt).

- 7 ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- 7.1 Auf den privaten Grundstücken sind je Wohnung mind. 2 Stellplätze herzustellen. Bei Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen, sind je Wohnung 1,5 Stellplätze auf den Grundstücken herzustellen. Bei einer ungeraden Anzahl der Wohnungen ist die Anzahl der Stellplätze aufzurunden.
- 8 AUSSCHLUSS VON GARAGEN UND ÜBERDACHTEN STELLPLÄTZEN (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- 8.1 Auf den Baugrundstücken sind im straßenseitigen Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.
- 9 GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
- 9.1 Für die Grundstücke 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 und 18 ist nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 4,0 m zulässig. Bei Grundstücken, auf denen Gebäude mit zwei Wohnungen errichtet werden, sind zwei Grundstückszufahrten in einer Breite von max. 4,0 m zulässig.
- 10 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- 10.1 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.
- 11 VERSORGUNGSFLÄCHEN, EINSCHLIESSLICH DER FLÄCHEN FÜR ANLAGEN ZUR DEZENTRALEN UND ZENTRALEN ERZEUGUNG, VERTEILUNG UND NUTZUNG VON STROM (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
- 11.1 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen können in dem Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- 12 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 12.1 Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht L 1 erfolgt zugunsten der Gemeinde Dannewerk.
- 12.2 Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht L 2 erfolgt zugunsten der Grundstücke Brummkoppel 3 und 5.
- 13 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 LBO)
- 13.1 Dachform und Dachneigung
- 13.1.1 Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalm- oder Zeltdächer zulässig.
- 13.1.2 Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 20 bis 48 Grad zulässig.
- 13.1.3 Für Gründächer gelten die v.g. Vorschriften zu Dachform und Dachneigung nicht.

13.1.4 Garagen, Carports, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

13.2 Dacheindeckung

13.2.1 Für die Dacheindeckung sind nur Betondachsteine, Dachziegel, Schiefer und Glas in roten, braunen und grauen Farbtönen sowie Gründächer zulässig.

13.2.2 Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.

13.2.3 Das Anbringen von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen ist zulässig.

13.2.4 Nebenanlagen sind ab einem umbauten Raum von mehr als 30 m<sup>3</sup> nur mit einem Gründach zulässig.

13.3 Außenwandgestaltung

13.3.1 Als Außenwandmaterialien sind nur Mauerwerk, Fassadentafeln, Putz, Holz und Glas zulässig.

13.3.2 Nebenanlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

13.3.3 Angebaute oder freistehende Garagen erhalten Außenwandflächen im Material und in der Farbgebung der entsprechenden Hauptgebäude oder in Holz.

14 ARTENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE

14.1 Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Brutvögeln (Gruppe Gehölzbrüter) und Fledermäusen dürfen die Knicks nur im Zeitraum vom 01.12. - 28./29.02. eines Jahres gerodet werden.

14.2 Zur Vermeidung eines Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG dürfen die Beleuchtungskörper im Bereich der Verkehrsflächen sowie die Außenbeleuchtung der Gebäude nur eine Lichttemperatur von max. 3.000 Kelvin mit geringen UV- und Blaulichtanteilen aufweisen. Die Beleuchtungskörper sind in möglichst geringer Höhe anzubringen und mit einer nach unten abstrahlenden Ausrichtung mit möglichst kurzer Beleuchtungsdauer zu verwenden. Alternativ sind Bewegungsmelder einzusetzen. Die Beleuchtungskörper dürfen nicht in Richtung der Gehölze auf den Knicks abstrahlen.

15 SONSTIGE HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen 13.1 bis 13.3 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.