

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

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

In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

I.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 31 Abs. 1 BauGB, 16 Abs. 6 BauNVO)

Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück und dem höchsten Punkt des Firstes, gemessen in Grundstücks- und Straßenmitte.

I.3 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 600 m².

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

Im allgemeinen Wohngebiet ist max. 1 Wohneinheit je Einzelhaus zulässig.

I.5. Stellplätze, Carports und Garagen, Nebenanlagen

(§ 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 Abs. 1 BauGB)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Anpflanzflächen für Hecken und nicht in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Wurzelschutzbereiche der Bäume). Dies gilt nicht für Einfriedungen.

I.6 Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 16 BauGB)

Ebenerdige Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Der Abflussbeiwert von 0,6 darf nicht überschritten werden. Zulässig sind beispielsweise: Pflasterungen mit mindestens 2 cm breiten Rasenfugen, Schotterrassen, Rasengitterbeläge.

II. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

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

Zum Schutz von Fledermäusen und nachtaktiver Insekten sowie zur Energieeinsparung ist die Außenbeleuchtung insektenfreundlich auszuführen. Dies beinhaltet staubdichte, nach unten ausgerichtete und zu den Grün/Außenflächen hin abgeschirmt Leuchten, so dass eine direkte Lichteinwirkung vermieden wird.

Hinweis:

Als insektenfreundlich gelten z.B. „warmweiße“ LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 K oder weniger (maximal 3000 K) oder Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST, NAV oder HPS). Eine weitere Alternative stellen Natriumdampfniederdrucklampen (LS-, NA- oder SOX) dar. Aufgrund ihres monochromatischen Lichtes mit einer Wellenlänge von etwa 590 nm ohne Blau- und UV-Anteil sind sie für Insekten kaum sichtbar und außerdem in der Lage, Dunst und Nebel gut zu durchdringen. Darüber hinaus sind sie sehr effizient.

Es wird zudem auf Hinweis IV.4 dieser Satzung verwiesen.

II.2 Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten und zu erhalten. Als gleichwertiger Ersatz gilt ein Baum gleicher oder standortgerechter Art von mindestens 16 - 18 cm Stammumfang für je angefangene 50 cm Stammumfang des entfallenen Baums, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden.

Der Ersatzbaum muss in der Nähe des abgängigen Baumes gepflanzt werden; die maximal zulässige Abweichung vom Standort des abgängigen Baums beträgt 5 m.

Hinweis:

Auf Festsetzung I.5 und Hinweis IV.1 sowie auf den Ausschluss von baulichen Anlagen und das Verbot von Ein- und Ausfahrten innerhalb des Wurzelschutzbereiches (in der Planzeichnung festgesetzt) wird verwiesen.

II.3 Anpflanzung von Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Hecken ist eine mind. 1,20 m hohe Hecke durch Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Wildsträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sie darf für die notwendige Grundstückszufahrt pro Grundstück für jeweils max. 5 m Breite unterbrochen werden

Hinweis:

Die Bestandsbäume innerhalb der Anpflanzfläche sind zu erhalten und in die Hecke einzubeziehen. Es wird empfohlen, die Heckenpflanzungen durch die Pflanzung von Hochstammlaubbäumen zu ergänzen.

Artenvorschläge zur Heckenanpflanzung:

Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Feldahorn (*Acer campestre*),
Stieleiche (*Quercus robur*),
Rotbuche (*Fagus sylvatica*),
Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

Artenvorschläge für Baumpflanzungen:

Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Feldahorn (*Acer campestre*),
Stieleiche (*Quercus robur*),
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Apfel (*Malus domestica*)
Birne (*Pyrus communis*)

III. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)

III.1 Vorgärten

Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind nur für die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze und Zuwege zulässig. Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Materialien, wie z.B. Schotter und Kies sowie das flächige Ausbringen von nicht durchwurzelbaren Folien (Wurzelschutzfolien) ist unzulässig.

Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der "Dorfstraße" und der, bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten, vorderen Baugrenze.

IV. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

IV.1 Schutz von Bäumen

Bei der Durchführung der Bautätigkeiten sind für die im B-Plan gekennzeichneten Bäume die Eingriffsminimierenden Vorgaben der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", der RAS-LP4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" und der ZTV-Baumpflege (2006) „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.) einzuhalten und umzusetzen.

IV.2 Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01. Oktober und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

IV.3 Mögliche Emissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Von der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) wird ausdrücklich bekräftigt, dass in erheblichem Maße Emissionen wie Lärm, Erschütterungen und Geruchsbelästigungen vom Betrieb des NOK ausgehen.

IV.4 Bundeswasserstraßengesetz (§ 31 Abs.1)

Folgende Auflagen sind (gem. § 31 Abs.1 Bundeswasserstraßengesetz) zu berücksichtigen:

Der Beginn der Baumaßnahme ist dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt mindestens 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

Die Baustellen- und Gebäudebeleuchtung ist blendfrei einzurichten. Sie darf die Erkennbarkeit der Schifffahrtszeichen nicht beeinträchtigen, nicht zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen führen und keine für die Schifffahrt beeinträchtigenden Reflexionen auf dem Wasser hervorrufen.

Von der Wasserstraße aus dürfen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Die von der Schifffahrtsverwaltung (WSV) angelegten Windschutzpflanzungen entlang des Nord-Ostsee-Kanals (NOK) sichern die Funktionsfähigkeit der Schifffahrtsstraße. Es besteht die

Verpflichtung der Bauherren, Manipulationen der Windschutzpflanzungen im Schutzstreifen auszuschließen.

IV.5 Zuordnung von Kompensationsflächen

Dem Plangeltungsbereich werden zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs die folgenden Flächen anteilig zugeordnet.

Für den Verlust eines 58 m langen Knicks wird zur Kompensation außerhalb des Plangeltungsbereichs auf dem Flurstück 89, Flur 3, Gemarkung Lütjenbornholt, Gemeinde Bornholt, auf 116 m Länge eine Knickneuanlage hergestellt.

IV.6 Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können im Amt Mittel-Holstein, Am Markt 15 in 24594 Hohenwestedt eingesehen werden.

Aufgestellt: Rellingen, 25.03.2021



danne & nachtmann

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen

Telefon: (04101) 852 15 72 . Fax: (04101) 852 15 73

büero@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de