

Gemeinde Hamfelde

Bebauungsplan Nr. 4 „Hilfszentrum Hamfelde Dahmker“

Teil B Textliche Festsetzungen

Stand: 18.11.2023 - Entwurf -

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und 11 BauNVO

Das als Sondergebiet (SO) gekennzeichnete Gebiet innerhalb des Bebauungsplanes wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hilfszentrum/Feuerwehr“ festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes sind Gebäude und bauliche Anlagen zulässig, die des Hilfszentrums, der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen. Ergänzend sind Sozialräume, Sanitäreinrichtungen und Umkleideräume, Lager- und Materialräume, Büros und Besprechungsräume, Schulungsräume sowie sonstige Nebenräume, Stellplätze und Garagen zulässig, soweit diese der Hauptnutzung zugeordnet sind.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächen baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 17 und 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO definierten Anlagen, wie Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten, Lagerflächen sowie Aufstell- und Bewegungsflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

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

Innerhalb des Plangebietes wird die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 1,5 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 20 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen.

3 Gedeckte Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 BauNVO

Gedeckte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenflächen 1 und 2 (M1 und M2) Maßnahmen/Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung und -rückhaltung (z.B. Versickerungsmulden, Retentionsflächen) zulässig, soweit diese den Entwicklungszweck der Maßnahmenfläche nicht nur unwesentlich beschränken.

5 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 vom Hundert 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.

Die Flächen von notwendigen Belichtungen, Be- und Entlüftungsanlagen, Brandschutzeinrichtungen oder für technische Anlagen sind von der Berechnung der nutzbaren Dachfläche gemäß Satz 1 ausgenommen.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB

- 6.1 Innerhalb des Sondergebietes sind Wegeflächen und Stellplätze mit Ausnahmen der Grundstückszufahrten und Stellplatzfahrwege mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert $< 0,7$ (z.B. Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrassen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Ausgenommen sind Flächen, deren Nutzung auf Grundlage anderweitiger Rechtsgrundlagen nicht zur Versickerung geeignet sind.

- 6.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen und gedeckten Stellplätzen (Carports) mit einer maximalen Neigung bis 15 Grad sind mit Ausnahme der Flächen für technischer Aufbauten mit einem Substrataufbau von mindestens von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen.

- 6.3 Nicht verdunstetes und nicht verwendetes Oberflächenwasser ist im Plangebiet zu versickern. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist zulässig.
- 6.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
- 6.5 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten und gesetzlich geschützten Knicks (K) sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die für den langfristigen Erhalt der Knickstrukturen erforderlichen Pflegemaßnahmen sind gemäß den rechtlichen Bestimmungen zulässig.
- 6.6 Die zur Anpflanzung festgesetzte Landschaftseingrünung (E) entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist als Feldhecke mit standortheimischen Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

In der Feldhecke sind mindestens 3 standortheimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm in einem Abstand von ca. 30 m zu pflanzen. Ein Rückschnitt der Hecke hat etwa alle 10 Jahre zu erfolgen.

Die Anpflanzung ist zum Schutz vor Verbiss während einer 3-jährigen Anwuchspflege einzuzäunen.

Die Feldhecke ist mit mindestens 2 als Gruppe angeordneten Strukturen für die Haselmaus aus Wurzelstubben (Durchmesser ca. 50 cm) und Steinen (Durchmesser ca. 20 bis 30 cm) auszustatten, um eine hohe Habitateignung für die Haselmaus zu erzielen.

- 6.7 Der zur Anpflanzung festgesetzte Knick (K) entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist als typischer Knick mit Wall aus standortheimischen Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Insgesamt sind mindestens 3 standortheimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm als Überhälter zu pflanzen.

Die Anpflanzung ist zum Schutz vor Verbiss während einer 3-jährigen Anwuchspflege einzuzäunen. Hierbei ist eine Durchgängigkeit für Kleinsäuger und Amphibien zu gewährleisten.

Der zu pflanzende Knick ist mit mindestens 3 als Gruppe angeordneten Strukturen für die Haselmaus aus Wurzelstubben (Durchmesser ca. 50 cm) und Steinen (Durchmesser ca. 20 bis 30 cm) auszustatten, um eine hohe Habitateignung für die Haselmaus zu erzielen.

- 6.8 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenflächen 1 und 2 (M1 und M2) sind durch Ansaat mit einer Saatgutmischung (Regiosaatgut) extensive Wiesenflächen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Eine einmalige, jährlich durchzuführende Mahd der Fläche soll ab dem 15. Juli des Jahres durchgeführt werden, das anfallende Mahdgut ist jeweils spätestens eine Woche nach dem jeweiligen Pflegedurchgang abzufahren. Eine alternative Beweidung durch Schafe ist zulässig.

Gegenüber den zum Erhalt festgesetzten gesetzlich geschützten Knicks (K) sind vorgelagerte Schutzbereiche in einer Breite von 5,0 m von gärtnerischer oder sonstiger Nutzung freizuhalten.

Diese Schutzbereiche sind als naturnahe, feldrainartige Wildkrautstreifen zu entwickeln, einmal jährlich, frühestens ab dem 15. Juli des Jahres, zu mähen (inkl. Abfuhr des Mahdgutes) und auf Dauer zu erhalten.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO S-H

1 Gestaltung baulicher Anlagen

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

- 1.1 Innerhalb des Plangebietes sind nur Mauerziegel-, Klinker- oder Verblendmauerwerk-, Putz-, Metall- oder Holzfassaden in rötlichen, rotbraunen, bräunlichen, grauen und weißen Farben sowie den materialeigenen Farben (z.B. Holz) zulässig.
- 1.2 Ergänzend sind andere Materialien und Farben bis maximal 30 vom Hundert der jeweiligen Fassadenseite zulässig.
- 1.3 Für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carport) und Nebengebäude mit einer Grundfläche > 10 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen von Hauptgebäuden.

2 Dachform

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

- 2.1 Als Dachformen für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit Dachneigungen von 15 bis 40 Grad sowie begrünte Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15 Grad zulässig.
- 2.2 Dacheindeckung sind nur in rötlichen, rotbraunen, grauen oder anthrazitgrauen Farbtönen sowie als begrünte Dächer zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (mit Ausnahme der Anlagen für die Nutzung der solarer Strahlungsenergie oder Dachfenstern) sind unzulässig.
- 2.3 Für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carport) und Nebengebäude mit einer Grundfläche > 10 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen von Hauptgebäuden.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Archäologisches Interessengebiet

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Es handelt sich hier um Flächen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen nach § 13 in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Nr. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes, Brockdorff-Rantzau-Str. 70 in 24837 Schleswig.

Anbauverbotszone

Landesstraße 159 (L 159)

Gemäß § 29 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.11.2003 (GVOBl. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstraße 159 (L 159), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich mit Maßangabe in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

IV HINWEISE

1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

AV-01 Fledermausfreundliches Lichtkonzept

Die Helligkeit aller Beleuchtungen im Bereich des geplanten Sondergebietes ist durch die Anpassung an die menschlichen Aktivitäten auf einem minimal notwendigen Niveau zu reduzieren.

Es sind voll abgeschirmte Leuchtkörper zu installieren und baulich so gestalten, dass eine Lichtabstrahlung ausschließlich nach unten stattfindet.

Als Leuchtmittel sind Leuchtdioden (LED) mit einem Spektralbereich zwischen ca. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbtemperatur von 2400 bis maximal 3000 Kelvin zu verwenden.

Es ist sicher zu stellen, dass insbesondere die verbleibenden Gehölze frei von jeglicher zusätzlichen (im Ist-Zustand vor der Planungsumsetzung keine Beleuchtung) Beleuchtung bleiben, um die hier verbleibenden Quartiere und Flugrouten lichtempfindlicher Arten nicht zu entwerten.

AV-02 Bauzeitenregelung Haselmaus gemäß Merkblatt Haselmaus (2018)

Gehölzentfernung sind nur im Winter zwischen dem 01.12. und dem 28./29. Februar zulässig. Die die Bodenstruktur ist hierbei zu erhalten. Eingriffe in Boden sind erst im darauffolgenden Mai, wenn Haselmäuse ihre Winterquartiere im Boden verlassen haben und in angrenzende Bereiche ausgewichen sind, zulässig. Die Böschung ist bis zum Eingriff von jeglicher Vegetation freizuhalten, um die Ansiedlung von Brutvögeln zu vermeiden.

Alternativ ist aufgrund der geringen Länge des Eingriffs eine Gehölz- und Wurzelentfernung Anfang Oktober möglich, wenn die Tiere noch im Gehölz aktiv sind. Der jeweilige Abschnitt ist vor den Arbeiten durch eine ökologische/biologische Baubegleitung freizugegeben, damit keine Nester oder Tiere betroffen sind.

AV-03 Temporärer Amphibienschutzzaun

Vor Beginn der Bauphase und Flächeninanspruchnahme ist entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Baufeldes innerhalb des Geltungsbereichs ein temporärer Amphibienschutzzaun aufzustellen, der das Abwandern von Knoblauchkröten und Kammolchen zu möglichen Laichgewässern ermöglicht, die Zurückwanderung jedoch verhindert. Es ist sicherzustellen, dass der Zaun in einem ausreichenden Abstand zu den Baufeldern aufgestellt wird, um ein Anschütten oder Überschütten durch Bautätigkeiten zu verhindern.

Die Ausführung muss mit einem Übersteigschutz oder mit sog. Reuseneimern erfolgen, so dass Tiere aus der Ackerfläche ungehindert Richtung Norden/Osten abwandern können.

Der Zaun ist rechtzeitig vor Beginn der Laichwanderungen, also vor dem 15.02. aufzustellen.

Die Funktionsfähigkeit des Zauns ist bis zur vollständigen Inbetriebnahme der geplanten Nutzungen des Plangebietes sicherzustellen. Dazu sind jährlich zwei Kontrollen durch eine fachkundige Person durchzuführen.

AV-04 Bauzeitenregelung Brutvögel

Tötungen von Vögeln sind zu vermeiden, indem sämtliche Eingriffe (Baumfällungen, Rodungen, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden und sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie der Abtransport von Holz, Schnittgut etc. sowie spätere Bauarbeiten) außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März, stattfinden.

Alternativ ist es möglich, die Baumaßnahmen vor Beginn der Brutperiode, also vor dem 1. März, zu beginnen und ohne Unterbrechung fortzusetzen, um eine Ansiedlung von Brutvögeln zu vermeiden.

Bei einem vorgesehenen Baubeginn innerhalb der Brutperiode ist dieser nur möglich, wenn Negativnachweise durch eine fachkundige Person erbracht werden (Brutvogelkartierung).

AV-05 Kollision an Glasflächen, Brutvögel

Sofern in Bauanträgen größere Glasflächen oder Fenster beantragt werden, ist ein Aufdruck oder eine Rasterung der Glasflächen vorzusehen, die geeignet ist, das Vogelschlagrisiko weitgehend zu unterbinden.

2 Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Bestehende Bäume, Knicks, Gehölzstreifen und sonstige Bepflanzungen sind während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

3 Denkmalschutz § 15 DSchG

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 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 an die Denkmalschutzbehörde.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4 Löschwasser

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

5 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Amtsverwaltung des Amtes Schwarzenbek-Land, Gülzower

Straße 1, 21493 Schwarzenbek während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

V PFLANZLISTEN

Pflanzliste - Gehölzstreifen als freiwachsende Hecke

Sträucher/Heister 2 x v., 60-100 cm,
Pflanzabstand 0,75 m x 0,75 m

Hasel (*Corylus avellana*)
Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)

Dazu in bunter Folge einheimische Gehölze / Sträucher:

Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	Filzrose (<i>Rosa tomentosa</i>)
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus div. spec.</i>)	Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Weiden (<i>Salix div. spec.</i>)	Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>)	Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)
Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>)	Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>)
Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Deutsches Geißblatt (<i>L. periclymenum</i>)