

Gemeinde Hamfelde
Bebauungsplan Nr. 4 "Feuerwehrstandort"

Teil B Textliche Festsetzungen

Stand: 04.04.2022 - Vorentwurf

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 "Feuerwehr" festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes sind Gebäude und bauliche Anlagen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen. Ergänzend sind Sozialräume, Sanitäreinrichtungen und Umkleieräume, 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 von 47,75 m ü.NHN 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 Solarnutzung sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 2 BauNVO

Für den Plangeltungsbereich gilt die offene Bauweise.

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

Stellplätze, gedeckte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig.

5 Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenfläche 3 (M3) Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung und -rückhaltung mit einer maximalen Grundfläche von 300 m² zulässig.

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 wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert < 0,7 (z.B. Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- 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 8 cm extensiv zu begrünen.
- 6.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
- 6.4 Innerhalb der Kronentraufbereiche der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

6.5 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten und gesetzlich geschützten Knicks (K) sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Knicks sind gemäß den aktuellen Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz und der Biotopverordnung zu pflegen.

6.6 Der zur Anpflanzung festgesetzte Gehölzstreifen entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist als freiwachsende Hecke mit standortheimischen Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Anpflanzung ist zum Schutz vor Verbiss während einer 3-jährigen Anwuchspflege einzuzäunen.

6.7 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenfläche 1 (M1) sind gegenüber den zum Erhalt festgesetzten gesetzlich geschützten Knicks (K) vorgelagerte Schutzbereiche in einer Breite von 5,0 m von gärtnerischer oder sonstiger Nutzung sowie von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten.

Diese Schutzbereiche sind als naturnahe, feldrainartige Wildkrautstreifen zu entwickeln, 1 x jährlich, frühestens ab dem 01. Juli des Jahres, zu mähen (inkl. Abfuhr des Mähgutes) auf Dauer zu erhalten.

6.8 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenfläche 2 (M2) ist durch Ansaat mit einer Saatgutmischung (Regiosaatgut) ein Extensivrasen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 8 Stück alte, regional typische Obstsorten als Hochstamm gemäß Pflanzliste 2 fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Nach Abschluss der Jungbaumpflege (Erziehungsschnitt) der Obstgehölze sind Schnittmaßnahmen weiterhin möglich, jedoch auf den Bedarf zu beschränken.

Eine einmalige, jährlich durchzuführende Mahd der Fläche soll ab dem 01. Juli des Jahres, vor der Obstreife durchgeführt werden, das anfallende Mahdgut ist jeweils spätestens eine Woche nach dem jeweiligen Pflegedurchgang abzufahren.

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

6.9 Innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenfläche 3 (M3) ist außerhalb der erforderlichen technischen Bauwerke zur Niederschlagswasserversickerung und -rückhaltung mit einer auf den Standort abgestimmten Saatgutmischung (Regiosaatgut) ein Extensivrasen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO S-H

1 Dachform

§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

- 1.1 Als Dachformen für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit Dachneigungen von 15 bis 40 Grad sowie Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15 Grad zulässig.
- 1.2 Dacheindeckung sind nur in rötlichen, rotbraunen oder anthrazitgrauen Farbtönen sowie als begrünte Dächer zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind unzulässig.
- 1.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, soweit die Neigung und Ausrichtung bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 15 bis 40 Grad der Dachneigung entsprechen.
- 1.4 Für Nebengebäude gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

III HINWEISE

1 Artenschutz

Beim Einsatz von Leuchtmitteln im Geltungsbereich sind insektenfreundlichen Lichtquellen zu verwenden. Lichtquellen dürfen nicht auf randliche Leitstrukturen/Gehölze gerichtet werden.

Eine Gefährdung von Tieren oder Eiern ist zu vermeiden. Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Zeit der Brut und der Jungenaufzucht durchzuführen. Die Brut und Jungenaufzucht reichen von März bis Ende August. Anderenfalls ist die Fläche regelmäßig zu mähen, um den Aufwuchs kurz zu halten und so unbrauchbar für Bodenbrüter zu machen.

Die Zulassung von Brachflächen im Rahmen der Erschließungsarbeiten kann für die Vogelwelt einen positiven Effekt als Brutplatz oder Nahrungsfläche haben. Es ist bei solchen temporären Brachen jedoch dann zu berücksichtigen, dass in der Brutzeit in diese nicht eingegriffen werden darf.²

2 Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Bestehende Bäume, 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

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 - IV 334-166.701.400 - und der Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 des DVGW sicherzustellen.

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.

IV PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 - 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>) sanguinea)	Roter Hartriegel (<i>Cornus</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 (Populus tremula)	Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Wildapfel (Malus sylvestris)	Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	Deutsches Geißblatt (L. periclymenum)

Pflanzliste 2 - Obstbaumpflanzungen

Alle Obstsorten sind als Hochstamm (Kronenhöhe 1,6 m) mit einem Stammumfang von mind. 12/14 cm zu pflanzen. Bei Apfel ist eine Sämlingsunterlage oder eine starkwachsende vegetative Unterlage, bei Birne und Kirsche eine Sämlingsunterlage nötig.

Apfel - alte Sorten aus dem östlichen Hügelland -

Schöner aus Bath	Maren Nissen	Wilstedter Apfel
Jakob Lebel	Filippas Apfel	Schöner von Boskoop
Roter Astrachan	Prinzenapfel	Ruhm von Kirchwerder

Birne

Graf Moltke	Bunte Julibirne	Köstliche v. Charneu
-------------	-----------------	----------------------

Süßkirsche

Kassins Frühe Knorpel	Hedelfinger Riesen	Schneiders späte
-----------------------	--------------------	------------------

Sauerkirsche

Koröser Weichsel	Morellenfeuer
------------------	---------------

Um eine ausreichende Befruchtung sicherzustellen, müssen immer mindestens zwei Bäume (besser mehrere) verschiedener Sorten der gleichen Art (Apfel, Birne oder Kirsche) nebeneinanderstehen. Es empfiehlt sich wegen der Gleichzeitigkeit der Blüte, jeweils Baumgruppen von Früh-, Herbst- und Wintersorten zu bilden.

Zwetsche

Borsumer Zwetsche
Wangenheims Frühzwetsche
Althans Reneklode
Pflaumen und Zwetschen sind selbstfruchtbar (außer Althans Reneklode)