

A. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Ausschluss von Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5, 6 und 8 BauNVO)

1.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE(e) 1- GE(e) 4

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit (i.V.m.) Abs. 9 BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE(e) 1- GE(e) 4 nur mischgebietsverträgliche Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie mischgebietsverträgliche Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Die genannten Anlagen, dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2 In allen Gewerbegebieten: Betriebsleiterwohnungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in allen Gewerbegebieten die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

1.3 In allen Gewerbegebieten und Mischgebieten: Einzelhandel

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind in allen Gewerbe- und Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 800 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie:

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem am gleichen Standort vorhandenen Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschossfläche von 800 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu maximal 1.200 m² Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils kann in diesem Fall verzichtet werden.

1.4 In allen Gewerbegebieten und Mischgebieten: Vergnügungsstätten, Bordelle, Störfallbetriebe

Die nachfolgenden aufgelisteten Nutzungen sind innerhalb aller Gewerbegebiete und Mischgebieten unzulässig:

- Vergnügungsstätten wie z.B. Tanzpaläste, Diskotheken, Bars, Spielhallen, Entertainment Center (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, im Sinne von (i.S.v.) § 33 a der Gewerbeordnung sowie entsprechende Einzelhandelsbetriebe wie Sexshops und Erotikfachmärkte. (gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)
- Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären. (gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

1.5 *Wohngebiete: Tankstellen und Gartenbaubetriebe*

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen mit Ausnahme von Stromtankstellen ausgeschlossen.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 6, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)**

2.1 *Oberkante Dach*

Die Oberkante Dach (= Gebäudehöhe) ist in Teil A - Planzeichnung festgesetzt. Im Plangeltungsbereich gilt als Oberkante Dach (OK) der senkrechte Abstand zwischen der Fahrhahnoberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks genutzten öffentlichen Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt des Daches. Gemessen wird mittig vor dem Baugrundstück und in Fahrhahnmittte.

2.2 *Überschreitung*

Innerhalb der Gewerbegebiete darf die zulässige Gebäudehöhe (Oberkante Dach - OK) bis zu 1,5 m für technisch notwendige Aufbauten (z.B. Brandschutzlüfter, Lüftungsanlagen oder Wärmerückgewinnungsanlagen) überschritten werden.

3. **Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude gemäß der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gemäß LBO (SH) zu errichten. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

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

In den allgemeinen Wohngebieten darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche von Terrassen um max. 25 m² überschritten werden. Die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt davon unberührt.

5. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 Abs. 1 BauGB)

5.1

Im Plangebiet sind Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht zwischen Baugrenze und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

5.2

Nebenanlagen, Garagen und Carports müssen entlang öffentlicher Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5m ab Straßenbegrenzungslinie einhalten

5.3

Die in Festsetzung 5.1 genannten Anlagen sind innerhalb der in Teil A – Planzeichnung gekennzeichneten Wurzelschutzbereiche nur unter Berücksichtigung der DIN 18920 zulässig.

5.4

Nebenanlagen, Garagen und Carports müssen gegenüber den öffentlichen Grünflächen einen Abstand von 3,00 m einhalten.

5.5

Die Festsetzungen 5.1-5.4 gelten nicht für Einfriedungen, Erd- oder Steinwälle (Friesenwälle) und Werbeanlagen. Diese Anlagen dürfen die öffentlichen Verkehrsflächen jedoch nicht beeinträchtigen.

6. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 16 BauGB; § 84 LBO) sowie Festsetzungen zum Grundwasser- und zum Bodenschutz

6.1

Das in den Gewerbe- und Mischgebieten anfallende Niederschlagswasser ist Das in den allgemeinen Wohngebieten anfallende Niederschlagswasser ist

(wird bei Vorlage des wasserwirtschaftlichen Konzeptes ergänzt)

6.2

Bezogen auf das jeweilige Gesamtgrundstück darf zur Minderung der Niederschlagsabflüsse der Abflussbeiwert von 0,6 in den Gewerbe- und Mischgebieten, von 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten und von 0,2 in den Grünflächen nicht überschritten werden.

6.3

Auf den Baugrundstücken sind nicht überdachte Pkw-Stellplätze, Fahrwege sowie Flächen für die Feuerwehr außerhalb befestigter Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, sofern Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen. Befestigungen mit wasserdurchlässigen Materialien sind darüber hinaus in den Gewerbe- und Mischgebieten ausgeschlossen. Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind Wege- und Platzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, z.B. in wassergebundener Decke (Grand).

6.4

Im Plangebiet ist die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht versiegelten und auf allen zu begrünenden Flächen wieder herzustellen.

6.5

Drainagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grund- oder Schichtenwassers führen, sind unzulässig. Sofern Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) in den Grund- oder Schichtenwasserspiegel eingreifen, ist deren Entwässerung nur in einem geschlossenen Leitungssystem zulässig. Kurzfristig erforderliche Grund- oder Schichtenwasserabsenkungen sind während der Vegetationsperiode (15. März bis 30. September) nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen Schäden der benachbarten Vegetation ausgeschlossen werden.

7. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

In den Gewerbegebieten müssen Maßnahmen für die Nutzung von Wärme und/oder Kälte aus Produktionsprozessen getroffen werden. Von dieser Festsetzung kann befreit werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine derartige Nutzung nicht wirtschaftlich erfolgen kann.

(Wird ergänzt)

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(Wird bei Vorlage der schalltechnischen Betrachtung ergänzt.)

B. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 20 und Abs. 25 Buchstaben a) und b) BauGB, § 1a Abs. 3 und 5 BauGB)

9. Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit der gleichen Baumart zu ersetzen. Bei der Ersatzpflanzung kann eine geringfügige Abweichung von dem jeweils festgesetzten Baumstandort zugelassen werden.

10. Wurzelschutzbereich

Im Wurzelraum der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen Geländeaufhöhungen, Abgrabungen sowie Versiegelungen und Ablagerungen unzulässig. Als Wurzelraum gilt die Kronentraufe zuzüglich 1,5 m Radius. Ausnahmsweise können Arbeiten im Wurzelraum zugelassen werden, wenn qualifizierte Baum- und Wurzelschutzmaßnahmen durch einen anerkannten Fachbetrieb durchgeführt werden. Die Vorschriften gelten auch für die in der Planzeichnung im Nahbereich außerhalb der Geltungsbereichsgrenze gekennzeichneten Bäume, deren Baumkronen das Plangebiet überlagern.

11. Qualität der Anpflanzungen

Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sowie für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubgehölze gemäß der Gehölzarten-Beispielliste zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ausnahmsweise können standortbezogen auch solche Laubgehölzarten zugelassen werden, die im Hinblick auf ihre Klimaresilienz besser geeignet sind. Für Sträucher und Hecken ist außerdem die Nadelgehölzart Eibe (lat. *Taxus baccata*) zulässig.

Bäume müssen mindestens die Qualität Hochstamm 3 mal verpflanzt und einen Stammumfang von mindestens 16 cm (kleinkronige Bäume) bzw. mindestens 18 cm (mittel- und großkronige Bäume), jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.

Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.

Für Baumheister-, Strauch- und Heckenpflanzungen gelten die folgenden Mindestqualitäten: dreimal verpflanzte Heister mit Ballen, Pflanzgröße 175 cm; zweimal verpflanzte Sträucher, Pflanzgröße 100 cm; zweimal verpflanzte Heckensträucher, Pflanzgröße 125 cm, drei Pflanzen je Heckenmeter.

12. Hausbaum

In den Baugebieten, mit Ausnahme des WA 6, ist für je angefangene 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m² mindestens ein mittel- oder großkroniger Baum zu pflanzen. Verbleibende Laubbäume des Bestandes können hierauf angerechnet werden.

Die nach Nummer **15.** innerhalb der festgesetzten Pflanzgebotsstreifen anzupflanzenden Baumheister sowie nach Nummer **16.** anzupflanzende Stellplatzbäume können hierauf nicht angerechnet werden.

Im WA 6 ist je Grundstück mindestens 1 mittel- oder großwachsener Strauch und je Endreihenhaus-Grundstück zusätzlich mindestens 1 kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen.

13. Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen

In den Gewerbegebieten sind mindestens 15 vom Hundert (v.H.) und in den Mischgebieten mindestens 20 v.H. der jeweiligen Grundstücksfläche dauerhaft zu begrünen. Die nach Nummer 15. festgesetzten Pflanzgebotsstreifen können hierauf angerechnet werden.

14. Ausschluss von Schottervögärten

In den Vorgärten der allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete sind befestigte Flächen nur für die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze, Zuwege und Abfallbehälter zulässig. Die verbleibenden unbefestigten Vorgartenflächen sind vollflächig zu begrünen. Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Materialien wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig.

15. Heckenanpflanzungen

Auf den in den Gewerbegebieten "GE (e) 1" und "GE (e) 3" festgesetzten Pflanzgebotsstreifen in Breite von 2 m ist jeweils eine dichtwachsende bunt gemischte Strauchhecke mit einer Wuchshöhe von mindestens 1,5 m aus mindestens 5 unterschiedlichen Straucharten anzupflanzen. Für die Pflanzung ist je 2 m² mindestens 1 Strauch sowie zusätzlich je angefangene 15 m 1 Baumheister zu verwenden.

16. Stellplatzbegrünung

In den Baugebieten ist auf ebenerdigen nicht überdachten Stellplatzanlagen für je angefangene vier Stellplätze ein klein- oder mittelkroniger Baum oder für je angefangene fünf Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.

17. Einfriedungen

Soweit keine davon abweichende Art der Begrünung vorgeschrieben ist, sind in den Baugebieten an Straßenverkehrsflächen und an Grünflächen angrenzende Einfriedigungen nur in Form von Hecken oder durchbrochenen Zäunen in Verbindung mit Hecken zulässig. Die Heckenhöhe muss mindestens der Zaunhöhe entsprechen und die Heckenpflanzung darf einen Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze nicht unterschreiten. Alternativ sind dicht begrünte Zäune mit mindestens zwei Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen pro Meter Zaunlänge zulässig. Außerdem können bepflanzte (Friesen-)Wälle mit einer Maximalhöhe von 1 m zugelassen werden.

18. Dachbegrünung

In den Baugebieten sind die Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen.

19. Umsetzung der Pflanzgebote

Die festgesetzten Pflanzgebote und Begrünungen sind spätestens 1 Jahr nach Nutzungsfähigkeit des jeweiligen Grundstücks herzurichten.

20. Maßnahmenflächen

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenflächen), die der Erhaltung von Knicks und einer Hochhecke dienen, gilt generell:

20.1

Abgrabungen oder Aufschüttungen (mit Ausnahme von Wall- Aufsetzarbeiten), die Errichtung baulicher Anlagen, Leitungsverlegungen jedweder Art sowie die Ausbringung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

20.2

Dem Wallfuß bzw. der Hochhecke vorgelagert ist ein mindestens 5 m breiter Gehölzschutzstreifen anzulegen, mit Regiosaat anzusäen, als extensiver Wiesenstreifen mit artenreicher Gräser-Stauden-Vegetation zu entwickeln und 1 mal jährlich nach dem 1. August zu mähen, wobei das Mähgut abzuräumen ist. Der Gehölzschutzstreifen darf für Pflegemaßnahmen (Mahd, Gehölzschnitt) mit Arbeitsgeräten befahren werden.

20.3

In dem jeweiligen Gehölzschutzstreifen kann eine Mulde für die Entwässerung oder Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser unter Berücksichtigung der Belange des Baum- und Knickschutzes zugelassen werden.

20.4

Die Maßnahmenflächen sind gegenüber den jeweils angrenzenden Baugebieten mindestens 1,2 m hoch abzuführen, wobei die Durchlässigkeit des Zaunes für Kleintiere in geeigneter Weise sicher zu stellen ist.

20.5

Die innerhalb der mit "(1)" bezeichneten Maßnahmenfläche bestehende Hainbuchen-Hochhecke ist zu erhalten und wie folgt zu pflegen: Der als Hecke geschnittene untere Teil ist 1 mal jährlich beidseitig so zu schneiden, dass das Lichtraumprofil von 2,5 m über dem öffentlichen Gehweg (südseitig) und über dem Gehölzschutzstreifen (nordseitig) gesichert ist und dass die Hecke eine Gesamtbreite von 2 m bis 2,5 m nicht wesentlich überschreitet und den Gehweg seitlich nicht einengt. Der freiwachsende obere Teil ist so zu schneiden oder aufzuasten, dass das Lichtraumprofil von 4,5 m über der Fahrbahn Eidelstedter Weg gewährleistet ist. Für Lückenschließungen ist ausschließlich die Baumart Hainbuche (bot. *Carpinus betulus*) zulässig.

20.6

Die innerhalb der mit "(2)" bezeichneten Maßnahmenflächen bestehenden gesetzlich geschützten Knicks sind zu erhalten und wie folgt zu pflegen und zu entwickeln: Für Ergänzungs- und Ersatzpflanzungen sind ausschließlich knicktypische Baum- und Straucharten zulässig. Aufsetzarbeiten in degradierten Wallabschnitten sind so durchzuführen, dass eine Wallhöhe von 60 cm nicht überschritten wird. Die Knickgehölze sind alle 10 bis maximal 15 Jahren fachgerecht auf-den-Stock zu setzen, wobei das Schnittgut abzuräumen ist. Typische Knick-Überhälter (z.B. Eichen, Eschen, Hainbuchen, Buchen, untergeordnet auch Ebereschen) unterliegen nicht der Knickpflege, sondern sind zu erhalten und bei Abgang für den Fall zu ersetzen, dass der Abstand zwischen den verbleibenden Knick-Überhältern mehr als 24 m beträgt.

21. Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7. Buchstaben a) BauGB i.V.m. § 39 Abs. 5 und § 44 BNatSchG)

21.1 Zeitliche Begrenzung von Gehölzarbeiten

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen Gehölzarbeiten, mit Ausnahme des regulären Heckenschnitts, und die Baufeldräumung (Fällung und Rodung) nur außerhalb der Schonzeit gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, d. h. nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar ausgeführt werden.

21.2 Schutz von Fledermäusen

Bäume mit Fledermaus-Sommerquartierspotenzial dürfen nur in der Zeit vom 1. Dezember bis 31. Januar gefällt werden. Ausnahmen hiervon sind nur nach vorheriger Besatzkontrolle und nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Für je angefangene 20cm Stammdurchmesser eines entfallenden Baumes mit Fledermaus-Quartierspotenzial ist als Ersatz 1 Fledermauskasten an hierfür in der Umgebung geeigneten Bäumen mit mindestens 40cm Stammdurchmesser anzubringen und dauerhaft zu unterhalten."

21.3 Insektenfreundliche Beleuchtung

Im Plangebiet sind Außenbeleuchtungsanlagen zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Insekten nur in einem wirkungsarmen Spektrum und ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie eine direkte Abstrahlung auf angrenzende Gewässerflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung notwendige Maß zu beschränken. Die Festsetzung gilt auch für beleuchtete Werbeanlagen. Beleuchtete Werbeanlagen sind zudem innerhalb des Nachtzeitraums (22:00 - 06:00 Uhr) unzulässig.

21.4 Ersatzhabitat

Als Ersatz für die von der Umsetzung des Bebauungsplans betroffenen Habitate der Dorngrasmücke (*Sylvia communis*) und des Fasan (*Phasianus colchicus*) ist auf der dem Bebauungsplan nach Nummer 22. Zuordnungsfestsetzung zugeordneten Ausgleichsfläche eine Teilfläche von mindestens 1 ha als artenreiches Extensiv-Grünland sowie entlang der östlichen Grundstücksgrenze (auf der Ausgleichsfläche) ein durchgängiger Gehölzstreifen unter Einbeziehung vorhandener Bäume und Sträucher zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten; für Ergänzungspflanzungen und Lückenschließungen in dem Gehölzstreifen sind insgesamt mindestens 8 unterschiedliche Straucharten zu verwenden, davon mindestens zwei dornenbewehrte Arten. Die Herrichtung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahme ist von einer fachkundigen Person zu begleiten und der Vollzug ist der Unteren Naturschutzbehörde umgehend anzuzeigen.

22. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB i.V.m. § 200a BauGB)

Den Eingriffen im Bebauungsplangebiet wird zum vollständigen Ausgleich das außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Gemeinde Tornesch befindliche Flurstück 47/1 der Flur 16 in der Gemarkung Esingen in Größe von 22.684 m² anteilig wie folgt zugeordnet:

Den mit GE(e) 1a und GE(e) 3 bis GE(e) 6 bezeichneten Gewerbegebieten eine Teilfläche von x.xxx m²

Dem mit GE(e) 2 bezeichneten Gewerbegebiet eine Teilfläche von x.xxx m²

Den mit WA 2 bis WA 6 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten eine Teilfläche von x.xxx m²

Der Fläche für den Gemeinbedarf "Kita" eine Teilfläche von x.xxx m²

Den neu festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Teilfläche von x.xxx m²

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

C. Gestalterische Festsetzungen

Auf Rechtsgrundlage von § 84 LBO Schl.-H gelten nachstehende gestalterische Anforderungen:

23. Werbeanlagen

23.1

Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf die im Plangebiet ansässigen Firmen hinweisen.

23.2

Werbeanlagen mit Wechsellicht sowie Werbeanlagen oberhalb der Dachkante sind unzulässig. Großwerbetafeln und Fahnenmasten sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten unzulässig.

23.3

Auf die Festsetzung Nummer 21.3 *Insektenfreundliche Beleuchtung* wird bezüglich beleuchteter Werbeanlagen verwiesen.

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

1. Artenschutzfachbeitrag

Zu dem Bebauungsplan Halstenbek Nr. 62 existiert ein Artenschutzfachbeitrag. Bei der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans sind die geltenden fachgesetzlichen Vorgaben zum Artenschutz zu beachten.

2. Schutz von Bäumen

Für die Plangebiet in Teil A - Planzeichnung gekennzeichneten Bäume gelten die Bestimmungen der Satzung der Gemeinde Halstenbek zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) in der derzeit geltenden Fassung.

Bei Bautätigkeiten gelten zudem die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie die ZTV-Baumpfleger "Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger".

Für die Bestandsbäume südlich des Immels Weg liegt eine baumgutachterliche Stellungnahme vom Baumsachverständigen Gartenbau Ingenieur U. Thomsen (2018) vor, die dort beschriebenen Maßnahmen/ Empfehlungen zum Schutz der 3 Bäume sind zu beachten.

3. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt gemäß der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Rellingen vom 27. Januar 2010 (RellWasSchGebV SH 2010) vollständig in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes. Im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens sind die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung sowie die Vorgaben der Unteren Wasserbehörde zu beachten.

4. Kampfmittelbelastung

Entsprechend der Auswertung des Kampfmittelräumdienstes (29.09.2020) handelt es sich bei der angefragten Fläche um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Somit besteht für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf.

Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind (siehe beigefügtes Merkblatt). Dieser Hinweis steht nicht im Widerspruch zur grundsätzlichen Freigabe der beabsichtigten Bauarbeiten grundsätzlichen Freigabe der beabsichtigten Bauarbeiten

5. Boden

Die in der Baugrundbeurteilung (2020) genannten Hinweise zu den Gründungsmöglichkeiten und den Trockenhaltungsmaßnahmen sind zu beachten.

6. Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Gemeinde Halstenbek über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen für Gebäude mit Wohnungen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge (Stellplatzsatzung) vom 03.10.2017.

7. Beispielliste geeignete standortgerechte vorwiegend einheimische Gehölzarten

Für Anpflanzungen im Plangebiet gilt die nachfolgende Gehölzliste im Sinne einer Beispiel- und Auswahlliste:

klein- bis mittelkronige Laubbäume:	
Eberesche *	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria /intermed.</i>
Zierkirsche	<i>Prunus div. spec.</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Weißdorn *	<i>Crat. monog./laev.</i>
Apfeldorn	<i>Crataegus carrierei</i>
großwachsene Sträucher:	
Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel *	<i>Corylus avellana</i>
Holunder *	<i>Sambucus nigra</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schlehe *	<i>Prunus spinosa</i>
Weißdorn *	<i>Crataeg. laev./monog.</i>
niedrig-/mittelhochwachsende Sträucher:	
Buchsbaum	<i>Buxus sempervirens</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Heckenkirsche *	<i>Lonicera xylosteum</i>
Liguster *	<i>Ligustrum vulgare</i>
Wildrosen in Arten	<i>Rosa div. spec</i>
Laubgehölze für Schnitthecken:	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Weißdorn	<i>Crataeg. laev./monog.</i>
immergrüne Laub- und Nadelgehölze:	
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Buchsbaum	<i>Buxus sempervirens</i>

mittel- bis großkronige Laubbäume:	
Vogelbeere	<i>Prunus avium</i>
Stiel-Eiche *	<i>Quercus robur</i>
Gewöhnliche Esche *	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche *	<i>Carpinus betulus</i>
Linde in Arten u. Sorten	<i>Tilia div. spec.</i>
Rot-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Spitz-Ahorn in Sorten	<i>Acer platanoides i.S.</i>
Berg-Ahorn in Sorten	<i>Acer pseudoplatanus i.S.</i>
Rot-Buche in Sorten	<i>Fagus sylvatica i.S.</i>
Schling-, Rank- und Kletterpflanzen:	
Arten mit Rankhilfe:	
Waldrebe in Arten	<i>Clematis div. spec.</i>
Echtes Geißblatt *	<i>Lonicera caprifolium</i>
Wald-Geißblatt *	<i>Lonicera periclymenum</i>
Kletterrosen	<i>Rosa in div. Sorten</i>
Gewöhnlicher Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Arten ohne Rankhilfe:	
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquef.</i>
Kletterspindel	<i>Euonymus fort. spec.</i>
Kultur- und Wildobstbaumarten bzw. Sorten:	
Birne 'Gute Graue'	Apfel 'Booskop'
Pastorenbirne	'Finkenwerder Prinzenapfel'
Birne 'Frühe aus Trèvoux'	Apfel 'Wolfmann's Renette'
Birne 'Herzogin Elsa'	
Quitte	<i>Cydonia oblonga</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyrastrer</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>

* besondere Eignung für Ergänzungs-/Ersatzpflanzungen in Knicks

8. Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Halstenbek während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Aufgestellt: Rellingen, 04.10.2021