

TEXT (Teil B)

Gemeinde Oststeinbek BPL 25, 2. Änd. u. Erg.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen 'Feuerwehr' und 'Bauhof' sind zulässig:

- bauliche Anlagen und Einrichtungen für Zwecke der Feuerwehr,
- bauliche Anlagen und Einrichtungen für Zwecke des Bauhofs,
- Räume für die Verwaltung von Feuerwehr und Bauhof,
- Stellplätze, Garagen, Lager- und Bewegungsflächen für Feuerwehr und Bauhof.

02. Zulässigkeit baulicher Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bis zum Bau des Bauhofes ist das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf dem Feuerwehrgrundstück einer offenen Regenrückhaltung auf den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen für Ver- und Entsorgung auf dem zukünftigen Bauhofgrundstück zuzuführen und von dort gedrosselt in den Hollgraben zu leiten. Mit dem Bau des Bauhofes hat dann die Rückhaltung des gesamten anfallenden Oberflächenwassers mittels einer unterirdischen Rückhalteeinrichtung zu erfolgen.

03. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 Abs. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden.

04. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

- a) Bezugspunkte für die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) auf der Gemeinbedarfsfläche sind die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkte (HBP).
- b) Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) um max. 2,00 m überschreiten.

05. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

06. Sichtflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von Sichthindernissen und jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind vorhandene Bäume, wenn deren Kronenansatz einen Mindestabstand von 3,00 m Höhe zur Fahrbahnoberkante einhält.

07. Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, § 14 BauNVO)

- a) Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Eine Aufständigung auf den Dachflächen ist bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, darf die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) aber nicht überschreiten. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.
- b) Es sind nur nicht störende Winderzeugungsanlagen ohne Schallerzeugung und Schattenbildung über die Plangebietsgrenze hinaus zulässig. Klassisch rotierende Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

08. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)

- a) Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen ist nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge etc.) ausgerichtete Beleuchtung zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger). Eine direkte Beleuchtung der randlichen Gehölze ist unzulässig.
- b) Die Stellplätze der privaten Pkws der Feuerwehrkameraden und der Bauhofmitarbeiter sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

09. Leitungsrechte (L)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit Leitungsrechten (L) sind festgesetzt zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger. Die mit dem Leitungsrecht (L) belasteten Flächen dürfen nicht mit hochwachsenden Bäumen bepflanzt werden.

10. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- a) Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche ist zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und freiwachsend zu entwickeln. (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Begründung Kap. 5.11.4). Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
- b) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

B. Hinweise

01. Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG 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 zu 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. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

03. Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Gehölzen sowie die Baufeldräumung nur außerhalb der gesetzlichen Sperrfrist in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahme bei der unteren Naturschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Umwelt einzuholen.

04. Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der Ausgleich, insgesamt 282 m Knick-Neuanlage, für die Endwidmung von insgesamt 282 m langen Knickabschnitten (82 m + 200 m) wird den Knick-Konten Hemdingen, Kreis Pinneberg, Az. 26KOM.2021-19 (207 m) und Norstedt, Kreis Nordfriesland, Az. 67.30.3-2/23 (75 m) der ecodots GmbH zugeordnet.

Die erforderlichen 7.526 m², die als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden erforderlich sind, werden der Sammelausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 30 B zugeordnet.

05. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

06. Schutz des Oberbodens

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen. Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002)) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen.

Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn darüber in Kenntnis zu setzen.

07. Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können. Im Baugenehmigungsverfahren ist dafür Sorge zu tragen, dass Aufenthalts- und Büroräume so angeordnet werden, dass die 20 % Jahresgeruchsstunden gemäß Immissionsschutz-Stellungnahme nicht überschritten werden.

08. Schutz der Umgebung

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.