

A. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Firsthöhe ist in Teil A - Planzeichnung festgesetzt.

Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück (gemessen mittig vor dem Baugrundstück und in der Fahrbahnmitte) und dem höchsten Punkt des Dachfirstes.

Hinweis:

Auf die Höhenbeschränkung im Leitungsschutzbereich (siehe Hinweise) wird verwiesen.

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

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

4. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1a bis WA 10 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte je eine Wohneinheit zulässig.

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

Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Wurzelschutzbereiche der zur Erhaltung festgesetzten Bäume. Diese Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen.

6. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung Teil A gekennzeichneten Sichtdreiecke bzw. die sonstigen Einmündungen sind von jeglicher Bebauung und Anpflanzungen von mehr als 0,7 Meter Höhe über Fahrbahnoberkante dauerhaft freizuhalten.

7. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; § 84 LBO 2019, § 86 LBO 2022 neu)

Private Stellplätze, Stellplatzflächen,- und Erschließungsflächen sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Halstenbek (2017) im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Der Abflussbeiwert der gewählten Materialien darf im Mittel höchstens 0,6 betragen, soweit keine tatsächlichen Gründe entgegenstehen.

8. Regenerative Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind bei Neubauten die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % 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.

**9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im Plangebiet sind bei An-, Um- oder Neubauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Be- und Entlüftungen vorzusehen. Von dieser Anforderung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass aus den einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ein Schallbeurteilungspegel von 45 dB(A) eingehalten wird.

10. Erhaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist der Baumbestand dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen durch die Pflanzung von mindestens 1 Hochstamm-Laubbaum mit Stammumfang mindestens 14-16 cm auf gleichem Grundstück oder ausnahmsweise innerhalb des Gemeindegebietes Halstenbek.

Hinweis:

Für alle weiteren Bäume, die unter die Satzung der Gemeinde Halstenbek zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) in der derzeit geltenden Fassung 13.07.2022 fallen, gelten die Anforderungen dieser Baumschutzsatzung. (ergänzen)

Für die Bäume am südlichen Plangebietsrand gilt die Baumschutzsatzung in der jeweils gültigen Fassung (vom 23.06.2022) der Stadt Schenefeld.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für die nach den Ziffern 11.1 bis 11.3 erforderlichen Gehölzpflanzungen wird neben der Anlage 1 und 2 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Halstenbek (2022) unter „C. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen“ aufgeführte „Beispielliste geeignete standortgerechte vorwiegend einheimische Gehölzarten“ verwiesen.

11.1

In den Baugebieten ist für je angefangene 100 m² der überbauten Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Baum zu pflanzen. Verbleibende Laubbäume des Bestandes können hierauf angerechnet werden.

11.2

Als Einfriedungen der Grundstücke sind ausschließlich lebende Hecken aus standortgerechten gebietsheimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 1,20 m, gepflanzt auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen, zulässig. Grundstücksseitig hinter den Hecken können Draht- oder Metallgitterzäune errichtet werden, die die Höhe der Hecke nicht überschreiten dürfen.

11.3

In den Baugebieten sind an Straßenverkehrsflächen und an öffentliche 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 sind bepflanzte (Friesen-)Wälle mit einer Maximalhöhe von 1 m zulässig.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO und § 86 LBO 2022)

12. Vorgärten

Im Plangebiet sind Vorgärten 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, Glasscherben und Kies ist unzulässig. Auf § 8 Abs.1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein wird verwiesen.

Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der öffentlichen und/oder der privaten Erschließungsanlage, von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten, vorderen Front des Hauptgebäudes.

13 Dachbegrünung

In allen Wohngebieten sind Nebengebäude, Garagen und Carports mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen.

14. Stellplätzen und Stellplatzanlagen

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 zuletzt geändert durch die erste Änderungssatzung vom 18.12.2020.

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Es ist eine Baufeldräumung (Entfernung von Gehölzbeständen, Gebäudeabriss und erhebliche Umbauarbeiten) nur außerhalb des Vogelbrut- und Aufzuchtzeitraumes (als Vogelbrut- und Aufzuchtzeitraum gilt die Zeit vom 1. März bis zum 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Vogelbrut- und Aufzuchtplätze und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

- Fällung der Bäume mit Baumhöhlen möglichst nur in den Wintermonaten Dezember und Januar mit vorheriger Durchführung einer Besatzkontrolle der Höhlen. Sofern in den Höhlen ein Besatz mit Fledermäusen festgestellt werden sollte, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere umzusetzen.
- Der Abriss der Gebäude und Umbau von Gebäudeteilen mit Potenzial für Fledermauswinterquartiere innerhalb der Zeitspanne vom 01. Dezember bis zum letzten Tag des Februars bedarf einer qualifizierten Überprüfung auf ggf. Fledermausvorkommen.

Erfolgt ein Abriss oder Umbau von nicht frostfreien Gebäuden zwischen dem 01.12. und dem letzten Tag des Februars, bedarf es diesbezüglich keiner weiteren Maßnahmen zur Bereitstellung von Ersatzquartieren, da hier keine Winterquartiere anzunehmen sind.

Erfolgt der Gebäudeabriss und der erhebliche Gebäudeumbau im Zeitraum 01.03. bis 30.11., werden Bestandsüberprüfungen auf Fledermaussommerquartiere erforderlich. Im Fall von nachgewiesenen oder anzunehmender sommerlicher Besiedlung mit Fledermäusen sind Maßnahmen zur Installation von Ersatzquartieren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.

Die grundstücksseitigen Zäune hinter den Hecken sollten so gestaltet werden, dass für kleine Säugetiere die Möglichkeit des Durchquerens bestehen bleibt (z. B. durch einen entsprechenden Abstand zum Boden).

Schutz von Bäumen

Es gilt die Satzung der Gemeinde Halstenbek zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) in der derzeit geltenden Fassung vom 13.07.2022 sowie die Satzung der Stadt Schenefeld zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) in der derzeit geltenden Fassung (vom 23.06.2022).“

Bei Bautätigkeiten sind die erforderlichen Maßnahmen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie der ZTV-Baumpflege (2006): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege. 5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S. fachgerecht umzusetzen zum Schutz und zur Erhaltung des Baumbestands.

Im Leitungsschutzbereich kann die Höhe von Bäumen und anderen Gehölzen zur Vermeidung von Schäden durch Rückschnitte begrenzt werden.

Alle Arbeiten an Gehölzen einschließlich von Pflegeschnitten und das „auf den Stock setzen“ von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden; zulässig sind jedoch schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Für Fällungen innerhalb der gesetzlichen Schutzfrist muss gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG immer einer Befreiung nach § 67 BNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde erfolgen. Eine Befreiung kann nur dann erteilt werden, wenn die in § 67 BNatSchG genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Kampfmittelbelastung

Die Eigentümerin oder die Nutzungsberechtigte ist gem. Kampfmittelverordnung verpflichtet vor der Errichtung von baulichen Anlagen und vor Beginn von Teilbauarbeiten bei der Landeskriminalamt eine kostenpflichtige Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.

Leitungsschutzbereich

Die Richtlinie zum Schutz von Kabel- und Freileitungsanlagen der Stromnetz Hamburg GmbH ist zu beachten. Aus sicherheitstechnischen Gründen ist vor Beginn der Baumaßnahmen, zu denen auch Umbau-, Demontage- und Abrissarbeiten zählen, im Bereich von Hochspannungsfreileitungen 110-/380-kV das Einverständnis des Netzbetreibers der Stromnetz Hamburg GmbH einzuholen.

Sämtliche Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen sind so auszuführen, dass die Vorgaben der Stromnetz Hamburg GmbH eingehalten werden und Beschädigungen und Beeinträchtigungen jedweder Art unserer Betriebsmittel ausgeschlossen sind. Der Maststandort 1009a ist zu sichern. Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten.

Immissionsschutz

Angrenzend an das Plangebiet verläuft eine seit Jahrzehnten bestehende 110-KV-Hochspannungsfreileitung. Diese kann besonders bei feuchter Witterung deutlich wahrnehmbare sog. Koronageräusche (ähnlich einem Surren oder Brummen) erzeugen. Aufgrund des Interesses der Allgemeinheit an einer gesicherten Stromversorgung sind die beim Betrieb nach dem Stand der Technik verbleibenden Geräusche als sozial adäquat zu bewerten.

Energieeinsparung/ Umweltvorsorge

Die gesetzlichen Standards zur Energieeinsparung und die entsprechenden Maßnahmen sind einzuhalten. Es wird empfohlen, darüberhinausgehend weitergehende Maßnahmen, die einen Primärenergiebedarf gegenüber GEG 2019 / EnEV-Standard um 30 Prozent unterschreiten, anzustreben.

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht, bei der Errichtung/ Umbau von Gebäuden sind erneuerbare Energiesysteme zu berücksichtigen. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen im Plangebiet zulässig.

Aus Gründen der Regenrückhaltung und des Kleinklimas sind Dachbegrünungen auch für die Hauptgebäude anzustreben. Gründächer können Hitzeinseln minimieren und bis zu 70 Prozent des Regenwassers zurückhalten.

Eine kompakte Bauform mit einem niedrigen A/V-Verhältnisses (Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnis) ist anzustreben. Je kleiner das A/V-Verhältnis ist, umso geringer ist der Energiebedarf. Eine verdichtete Bauform mit Flach-, Pult- oder Satteldach und geringen Vor- und Rücksprüngen der Außenfläche ermöglichen einen geringen Energiebedarf.

Beleuchtung

Zum Schutz von Fledermäusen und nachtaktiver Insekten sowie zur Energieeinsparung müssen gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) die Außenbeleuchtungen auf öffentlichen und privaten Flächen insektenfreundlich ausgeführt werden. Dies beinhaltet staubdichte, nach unten ausgerichtete und zu den Gehölzen und sonstigen Grünflächen hin abgeschirmte Leuchten, so dass eine direkte Lichteinwirkung auf davor zu schützende Flächen vermieden wird. Dies gilt auch für beleuchtete Werbeanlagen.

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 Möglichkeit 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.

Beispielliste geeignete standortgerechte vorwiegend einheimische Gehölzarten

Als großkronige / große Bäume gelten Arten, die unter durchschnittlichen Standortverhältnissen Wuchshöhen von mehr als 20 m erreichen können. Als mittelkronige / mittelgroße gelten Arten, die unter durchschnittlichen Standortverhältnissen Wuchshöhen von 12 m bis 20 m erreichen können. Als kleinkronige / kleine Bäume gelten Arten, die unter durchschnittlichen Standortverhältnissen Wuchshöhen bis 12 m erreichen können. Große Sträucher sind Arten, die Höhen von mehr als 2 m erreichen können. Für die Pflanzung sind neben der Anlage 1 und 2 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Halstenbek (2022) insbesondere die nachfolgend genannten Gehölzarten für Sträucher geeignet.

großwachsende 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>
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>

Schling-, Rank- und Kletterpflanzen:	
<u>Arten mit Rankhilfe:</u>	
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>
<u>Arten ohne Rankhilfe</u>	
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquef.</i>
Kletterspindel	<i>Euonymus fort. spec.</i>

Zugrundeliegende Vorschriften

Bei Bautätigkeiten sind neben den in Ziffer 11. genannten Vorschriften die DIN 18915 und für die Verwertung des Bodenaushubs die DIN 19731 anzuwenden. Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“ und die DIN 18915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten" beachtet werden.

Aufgestellt: Rellingen, den 09.01.2023



danne & **n**achtmann

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen

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

buer@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de