

## **A. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**

### **1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**

Die Anlagenhöhe ist in Teil A - Planzeichnung festgesetzt. Im Plangeltungsbereich gilt als Anlagenhöhe der senkrechte Abstand zwischen dem Teil A - Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt des Daches bzw. der Anlage.

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien bleiben von der festgesetzten Anlagenhöhe unberücksichtigt.

### **2. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Garagen sind unzulässig.

Nebengebäude/-anlagen (z. B. Trafostationen, WC-Häuschen, Snackautomaten) und Carports/überdachte Stellplätze sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (rote Strichlinie) zulässig.

Einfriedungen (*ebenso nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen*) sind auch außerhalb der Flächen für Nebengebäude/-anlagen und Carports/überdachte Stellplätze zulässig.  
Auf die *Festsetzung 4. Flächen mit baulichen Einschränkungen* wird verwiesen.

### **3. Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)**

Grundstückszufahrten sind nur in den in Teil A – Planzeichnung festgesetzten Zufahrtsbereichen zulässig.

Im Zufahrtsbereich mit der Kennziffer (1) ist nur ein Ausfahren auf die Straße Jacobsrade zulässig. Das Einfahren von der Straße Jacobsrade in das Plangebiet ist unzulässig.

Im Zufahrtsbereich mit der Kennziffer (2) ist eine Ein- und Ausfahrt von/auf die Straße Jacobsrade zulässig.

### **4. Flächen mit baulichen Einschränkungen (9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der Flächen mit baulichen Einschränkungen (Wurzelschutzbereiche der festgesetzten Bäume außerhalb von Maßnahmenflächen) sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie bauliche Anlagen mit Ausnahme von lichtdurchlässigen Einfriedungen mit Punktfundamenten unzulässig.

Zuwegungen sind nur unter Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen der DIN 18920:2014-07 zulässig.

*(Die DIN 18920:2014-07 ist dauerhaft beim Amt Siek zur Einsicht vorzuhalten.)*

## **5. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Nr. 20 BauGB)**

### *5.1 Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau*

Im Plangebiet sind Fahrwege und nicht überdachte PKW-Stellplätze (auch vor Ladestationen) im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Ausnahmsweise kann darauf verzichtet werden, wenn Belange des Grundwasserschutzes dem entgegenstehen.

### *5.2 Wiederherstellung der Durchlässigkeit*

Im Plangebiet ist die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht versiegelten Flächen wiederherzustellen.

### *5.3 Absenkung des Grundwassers*

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind unzulässig.

## **B. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)**

## **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### *6.1 Umsetzung/Ersatzpflanzungen*

Die im B-Plan festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb der ersten Pflanzperiode nach der Aufnahme der Nutzung eines Bauvorhabens auf dem Baugrundstück herzurichten und dauerhaft zu erhalten.

Bei Abgang einer durch diesen Bebauungsplan geschützten Bepflanzung (auch bei Abgang herzustellender Pflanzungen), ist diese innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abgang mind. gleichwertig zu ersetzen, sofern in den Festsetzungen keine anderen Bestimmungen genannt sind, und dauerhaft zu erhalten.

### *6.2 Schutz und Pflege des Knicks*

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient dem Erhalt des vorhandenen Knicks. Der Knick ist zu erhalten und einer fachgerechten Pflege zu unterziehen, durch ein auf den Stock setzen in Zeitabständen von mindestens 10 und maximal 15 Jahren.

Die festgesetzten Bäume sowie Bäume ab einem Stammdurchmesser von 50 cm sowie mehrstämmige Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 25 cm dürfen nicht gefällt werden.

Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleiben bzw. gefördert werden.

Der dem Wall vorgelagerte Schutzstreifen ist der Entwicklung eines extensiven Wiesenstreifens zu überlassen und 1x/Jahr nach dem 1. August durch eine Mahd zu pflegen, sodass sich eine artenreiche Gras- und Krautvegetation einstellen kann und zugleich Gehölzaufwuchs unterbunden wird. Das Mähgut ist abzufahren, eine Mulchmahd ist nicht zulässig.

Bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen jeglicher Art sind innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unzulässig, ebenso die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln.

### *6.3 Artenschutz - Insektenfreundliche Beleuchtung*

Für Außenleuchten sind ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (<3.000 Kelvin) und einer maximalen Oberflächentemperatur von 60° C zu verwenden. Zulässig sind auch Natriumdampfhochdrucklampen und Natriumdampfniederdrucklampen.

Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten, die direkte Beleuchtung der Wälle und Gehölze ist unzulässig. Eine indirekte Beleuchtung ist zu vermeiden.

Die Einschränkungen gelten auch für beleuchtete Werbeanlagen.

### *6.4 Artenschutz - Schutz vor Vogelschlag*

Für die Vermeidung von Vogelschlag sind Glasfassadenbereiche ab 5 m<sup>2</sup> Fläche zu gliedern oder durch den Einsatz von Vogelschutzglas, Markierungen o. Ähnlichem abzusichern.

## **7. Erhaltungsgebote (§ 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 an Ort und Stelle.

## **8. Anpflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Entlang der nördlichen Verkehrsfläche „Jacobsrade“ sind im Bereich zwischen der Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße) und den Flächen für Nebengebäude und Carports mindestens 2 großkronige Einzelbäume der Gattung Robinia pseudoacacia „Monophylla“ (Robinie) mit einem Stammumfang von mind. 14 cm (gemessen in 1,30 m Höhe) zu pflanzen ist.

## **B Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 LBO)**

### **9. Unversiegelter Gewerbeflächenanteil**

Die Gewerbeflächen (mind. 30 %) sind, soweit diese nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Vegetationsschicht (beispielsweise mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen, heimischen Gehölzen, Rasen etc.) anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten, Steinbeete sowie Durchwurzelungsschutzfolien oder ein Geotextil sind unzulässig.

### **10. Werbeanlagen**

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

Werbeanlagen mit Wechsellicht sind unzulässig.

Werbeanlagen auf Dachflächen sind bis zu einer max. Höhe von 11,0 m über Höhenbezugspunkt zulässig.

### **11. Einfriedungen**

In einer Entfernung bis zu 2,0 m von der Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße) sind Einfriedungen in einer Maximalhöhe von 0,7 m, bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßenfläche, zulässig.

### **12. Müllbehälter**

Von den öffentlichen Verkehrsflächen und Wegen (auch vom Weg am Knick) einsehbare Abfallboxen, Abfallsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe entweder durch Hecken einzugrünen, mit berankten Pergolen zu überspannen oder mit begrüntem Zäunen zu umgeben.

## **C. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen**

### **Zugrundeliegende Vorschriften**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können beim Amt Siek, Hauptstraße 49, 22962 Siek eingesehen werden.

### **Anbauverbotszone**

Ein kleiner Teil des Bebauungsplanes befindet sich in der Anbauverbotszone der Landesstraße L224. Gemäß § 29 StrWG SH dürfen u. a. Hochbauten jeder Art, außerhalb der zur Erschließung

der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Genehmigungen für bauliche Anlagen dürfen in einer Entfernung bis zu 40 m von der Baugenehmigungsbehörde nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden. (§ 30 StrWG).

Anlagen der Außenwerbung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs stehen außerhalb der Ortsdurchfahrt den Hochbauten gleich. Der Träger der Straßenbaulast kann Ausnahmen von dem Anbauverbot zulassen.

### **Schutz von Bäumen**

Bei Bautätigkeiten gelten die DIN 18920:2014-07 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ sowie die ZTV-Baumpfleger (2017): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger. 6. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 82 S.

### **Artenschutz**

Alle Arbeiten an Gehölzen und der Abriss von Gebäuden dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Bezüglich des Schutzes von Fledermäusen ist eine bis zum 31. Oktober verlängerte Schonfrist einzuhalten - sofern Großbäume mit Höhlungen oder andere potenzielle Fledermausquartiere betroffen sind. Eine Abweichung von dem genannten Zeitraum bedarf einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, die nur im Einzelfall erteilt werden kann.

### **Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß § 84 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO SH) handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Aufgestellt Rellingen, 03.06.2025



danne & nachtmann

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen

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

büero@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de