

## **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 (mittig vor dem Baugrundstück, gemessen in der Fahrbahnmitte) und dem höchsten Punkt des Daches.

#### *Hinweis:*

Auf die Höhenbeschränkung im Leitungsschutzbereich Hinweis Leitungsschutzbereich wird verwiesen.

### **3. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte je eine Wohneinheit zulässig.

### **4. 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.

### **5. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; § 84 LBO)**

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.

## **6. 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 (2. Nachtragssatzung) fallen, gelten die Anforderungen dieser Baumschutzsatzung.

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

*Für die nach den Ziffern 7.1 bis 7.4 erforderlichen Gehölzpflanzungen wird auf die in Ziffer 17 aufgeführte Beispielliste geeigneter standortgerechter vorwiegend einheimischer Gehölzarten verwiesen.*

### **7.1**

In den Baugebieten ist für je angefangene 100 m<sup>2</sup> der überbauten Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Verbleibende Laubbäume des Bestandes können hierauf angerechnet werden.

### **7.2**

Als Einfriedungen der Grundstücke sind ausschließlich lebende Hecken aus standortgerechten gebietsheimischen Laubgehölzen (Arten gemäß Pflanzliste in der Begründung) 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.

### **7.3**

In den Baugebieten sind 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.

## **B Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)**

### **8. 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.

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 Baugrenze.

## **9. Dachbegrünung**

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

## **10. 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.

### **Schutz von Bäumen**

Es gilt die Satzung der Gemeinde Halstenbek zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) in der derzeit geltenden Fassung (2. Nachtragssatzung).

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 gemäß Ziffer 6 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.

### **Denkmalschutz**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### **Kampfmittelbelastung**

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

### **Leitungsschutzbereich**

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches der 110 KV-Leitung unterliegen die maximalen Arbeits- und Bauhöhen einer Begrenzung. Grundsätzlich müssen jegliche Baumaßnahmen innerhalb des Leitungsschutzbereiches durch die Schleswig-Holstein Netz genehmigt werden.

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. Die betroffenen Bereiche wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

### **Energieeinsparung/ Umweltvorsorge**

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden beim Neubau/ Umbau von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (regenerative Energiesysteme) wie insbesondere Solarenergie empfohlen.

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 sollen 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 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. Die Artenbenennung ist eine Auswahl aus der GALK-Straßenbaumliste Stand 28.09.2021 der GALK Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz e.V..

<b>klein- bis mittelkronige Laubbäume:</b>	
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Weißdorn	<i>Crat. monogyna / laevigata</i>
Säulenförmiger Spitzahorn	<i>Acer platanoides 'Columnare' / ,Olmsted'</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria /intermed.</i>
Zierkirsche	<i>Prunus div. spec.</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Zierapfel	<i>Malus spec. Eriolobus trilobatus syn. Malus trilobata,</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
<b>großwachsene Sträucher:</b>	
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>
<b>niedrig-/mittelhochwachsene Sträucher:</b>	
Buchsbaum	<i>Buxus sempervirens</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Wildrosen in Arten	<i>Rosa div. spec</i>

<b>mittel- bis großkronige Laubbäume:</b>	
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Stiel-Eiche *	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Gewöhnliche Esche *	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche *	<i>Carpinus betulus</i>
Winterlinde i.S.	<i>Tilia cordata i.S.</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Rot-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</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>
<b>Schling-, Rank- und Kletterpflanzen:</b>	
<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>

<b>Laubgehölze für Schnitthecken:</b>	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Weißdorn	<i>Crataeg. laev./monog.</i>
<b>immergrüne Laub- und Nadelgehölze:</b>	
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Buchsbaum	<i>Buxus sempervirens</i>

<b>Kultur- und Wildobstbaumarten bzw. Sorten:</b>	
Birne i.S.	<i>Pyrus communis</i> i.S.
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Quitte	<i>Cydonia oblonga</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Apfel	<i>Malus spec. i.S.</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</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, 21.12.2021



**D**anne & **N**achtmann  
Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen  
Telefon: (04101) 852 15 72 . Fax: (04101) 852 15 73  
buero@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de