

## **Teil B - Text -**

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

#### **1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB und §§ 16 BauNVO)**

Die Oberkante Dach = Gebäudehöhe ist in Teil A - Planzeichnung festgesetzt.

Im Plangeltungsbereich gilt als Oberkante Dach (OK) der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der Feldstraße und dem höchsten Punkt des Daches. Gemessen wird mittig vor dem Baugrundstück und in Fahrbahnmitte. Dachaufbauten wie Schornsteine, Antennen oder Solaranlagen bleiben unberücksichtigt.

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

Im Plangebiet sind Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die in Satz 1 genannten Anlagen sind innerhalb der in Teil A – Planzeichnung gekennzeichneten Wurzelschutzbereiche nur unter Berücksichtigung der DIN 18920 (2014-07) zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen mit Punktfundamenten.

*(Die Baume in der Planzeichnung werden bei Erstellung des Gehölzaufmaßes ergänzt)*

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

*Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

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

### **4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

*Festsetzungen werden nach Vorlage des Artenschutzgutachtens und der Potenzialabschätzung ergänzt*

#### 4.1 Artenschutz - Bauzeitenregelungen

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

#### 4.2 Artenschutz - Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz von Fledermäusen und nachtaktiver Insekten sowie zur Energieeinsparung ist die Außenbeleuchtung insektenfreundlich auszuführen. Dies beinhaltet staubdichte, nach unten ausgerichtete Leuchten.

Eine direkte Beleuchtung der zum Erhalt bzw. zur Anpflanzung festgesetzten Bäume und Hecken ist unzulässig.

#### *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 weitere Alternative 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. Darüber hinaus sind sie sehr effizient.

#### 4.3 Artenschutz - Brutkästen

Zum Schutz und zur Förderung der heimischen Vogelwelt sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mind. 2 Nistkasten für Gebäudebrüter anzubringen z.B. für Mauersegler, Sperling, Blaumeise, Kohlmeise, Halbhöhlen für Gartenrotschwanz, Rotkehlchen und/oder Mehlschwalben.

Die Kästen sind in Süd-Ostrichtung anzubringen, vorzugsweise geschützt unter dem Dachvorsprung, Balkon oder Sims. Sie sind regelmäßig im Herbst von altem Nistmaterial zu einigen und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen.

#### *Hinweise:*

Die Mindesthöhe für Mauerseglerkästen und Einbausteine liegt bei ca. 3,0 Meter, bei Schwalbennestern bei ca. 2,50 m.

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

### 5.1 Stellplatzbegrünung

Offene PKW-Stellplätze außerhalb von Garagengebäuden sind mit einem hochstämmiger standortgerechter, heimischer Laubbaum je angefangene 5 Stellplätze zu begrünen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 18 cm betragen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm freizuhalten. Die Bäume sind gegen Überfahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.

Bei der Pflanzung sind heimische, standortgerechte, Bäumen gem. Hinweis zu verwenden.

### 5.2 Begründung der Hofflächen

Zur Begründung von Frei- und Pausenhofflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist pro 1000 m<sup>2</sup> dieser Flächen mindestes ein hochstämmiger standortgerechter, heimischer Laubbaum Stammumfang 16 - 18 cm in einer mind. 12 m<sup>2</sup> offenen Vegetationsfläche zu pflanzen.

### 5.3 Heckenanpflanzung

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen ist eine mind. 1,50 m hohe, heimische, standortgerechte Laubgehölzhecken auf einem mind. 3,00 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Gehölzpflanzungen sind im Abstand von maximal 1,00 m zueinander und mit mindestens 2x verpflanzter Ware vorzunehmen. Bei der Pflanzung von unterschiedlichen Arten ist die Pflanzliste (Hinweise b.) zu beachten.

Bestandsgehölze können in die Laubgehölzhecken integriert werden.

## **6. Erhaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)**

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen durch die Pflanzung von mindestens 1 Hochstamm-Laubbaum mit Stammumfang mindestens 16-18 cm auf gleichem Grundstück oder ausnahmsweise innerhalb des Gemeindegebietes Halstenbek. Es sind Pflanzen aus der zu verwenden.

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Wurzelschutzbereich der Bäume = Baumkrone zuzüglich 1,50 m) sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen (*Also auch Mulden*) unzulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen mit Punktfundamenten.

Ausnahmsweise sind diese Anlagen gem. § 31 Abs. 1 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 18920 (2014-07) möglich, z.B. bei Gestaltung des Schulhofes oder Verlegung einer Ver-/Entsorgungsleitung.

### *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.

## **B Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 84 Landesbauordnung (LBO)**

### **7. Dachbegrünung**

#### **7.1**

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind 100 % aller Dächer von Hauptgebäuden entweder mit Anlagen für die Nutzung von Solarenergie zulässig oder zu begrünen. Hierbei darf der Anteil der Dachbegrünung 50 % nicht unterschreiten.

Die Dachflächen, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder für technisch notwendige Anlagen dienen, zählen nicht zu den in Absatz 1 genannten Dachflächen.

Für die Dachbegrünung sind die Dachflächen mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Intensivbegrünte Dachflächen sind ebenfalls zulässig.

Bei mehreren Gebäuden auf einem Baugrundstück gilt der vorgenannte Mindestwert von 50% für den Mittelwert, bezogen auf die Gesamtheit aller anrechenbaren Dachflächen des betroffenen Grundstücks. Die Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien und die Dachbegrünung sind ggf. verträglich miteinander zu kombinieren.

#### **7.2**

Im gesamten Plangebiet sind zudem die Dachflächen aller Garagen, Carports und Nebengebäude mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

### **8. Einfriedungen**

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche folgende Einfriedungen zulässig:

- Laubgehölzhecken mindestens 0,5 m entfernt von der Grundstücksgrenze in einer Höhe von mind. 1,00 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen. Zäune sind nicht zwischen Hecke und Grundstücksgrenze zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.
- Eine dichte Berankung der Zäune mit mindestens 1 Kletter- oder Schlingpflanze pro laufendem Meter auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen.

Die jeweiligen Höhen werden gemessen ab der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück (in Grundstücks- und Fahrbahnmitte).

Bei Grundstückszufahrten und in den Sichtdreiecken von öffentlichen Straßen, darf von den Festsetzungen abgewichen werden.

Es sind heimische, standortgerechte Laubgehölze (siehe Pflanzliste, Hinweise b.) zu verwenden.

## **9. Unversiegelter Grundstücksanteil**

Die Grundstücksflächen 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.“

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

Die genannten DIN-Normen liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Halstenbek vor.

*Wird nach Vorlage des Artenschutzgutachtens ergänzt*

### **a. Schutz von Bäumen**

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

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.

### **b. Pflanzliste**

#### Bäume:

Spitz-Ahorn in Sorten (*Acer platanoides*)

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)

Eiche (*Quercus* in Arten)

Linde (*Tilia cordata*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

#### Sträucher:

Feldahorn (*Acer campestre*)

**Teil B - Text -**

Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Holzapfel (*Malus sylvestris*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Kirschpflaume (*Prunus cerasifera*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Gemeine Holzbirne (*Pyrus communis*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Schneeball (*Viburnum opulus*)

Kletterpflanzen:

Waldrebe (*Clematis alpina*)  
Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*)  
Efeu (*Hedera helix*)  
Gewöhnlicher Hopfen (*Humulus lupulus*)  
Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)  
Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)  
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

**c. Kampfmittelbelastung**

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

**d. 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.

Stellplatz- 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.

Gem. § 1 (3) der Stellplatzsatzung bestimmen sich die Herstellung der notwendigen Stellplätze oder Garagen, soweit keine Gebäude mit Wohnungen betroffen sind, und die Herstellung der Abstellanlagen für Fahrräder allein nach der LBO SH.

**e. 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, 31.01.2022



Kellerstr. 49 . 25462 Rellingen  
Tel.: (04101) 852 15 72  
Fax: (04101) 852 15 73  
E-Mail: [buero@dn-stadtplanung.de](mailto:buero@dn-stadtplanung.de)  
Internet: [www.dn-stadtplanung.de](http://www.dn-stadtplanung.de)