

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

A. Vorhaben

Es sind gem. § 12 Abs. 3 a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Schnitt) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogener Baubauungsplans.

Errichtet werden im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung:

ein Küchenstudio mit max. 5.900 qm Verkaufsfläche sowie die erforderlichen Service- und Verwaltungseinrichtungen, ein Schulungsbereich für die Aus- und Weiterbildung von Beschäftigten sowie Nutzflächen zur Lagerung von Möbeln.

Von der zulässigen Verkaufsfläche dürfen max. 100 qm zum Verkauf von Randsortimenten und Aktionsware genutzt werden; zum Randsortiment zählt, was nicht zum Hauptsortiment „Küchenmöbel und -ausstattung“ gehört.

Küchengeräte dürfen nur als Einbaugeräte bzw. als Zubehör oder Bestandteil von Küchen verkauft werden. Nicht zulässig ist der Verkauf von Unterhaltungselektronik.

B. Festsetzungen zur Grünordnung

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

1.1 [neu]

Die Grünfläche ist neben dem Knickwall (s. Ziffer B 1.2) sowie neben den herzustellenden Hecken und Baumpflanzungen (s. Ziffer B 2.2) wiesenartig zu pflegen nach folgenden Maßgaben:

- Mahd 1 x im Jahr nach dem 01. Juli zur Verhinderung eines Gehölzaufwuchses; eine 2. Mahd pro Jahr ist zulässig frühestens 6 Wochen nach der 1. Mahd,
- Kein Ausbringen von Einsaaten, keine Pflanzungen abgesehen von den Gehölzpflanzungen für Knick, Hecke und Bäume, kein Ausbringen von Düngemitteln und oder / und Pflanzenschutzmitteln jedweder Art

1.2 [neu]

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist auf mind. 40 m Länge ein Knickwall gemäß Nebenzeichnung 1 -

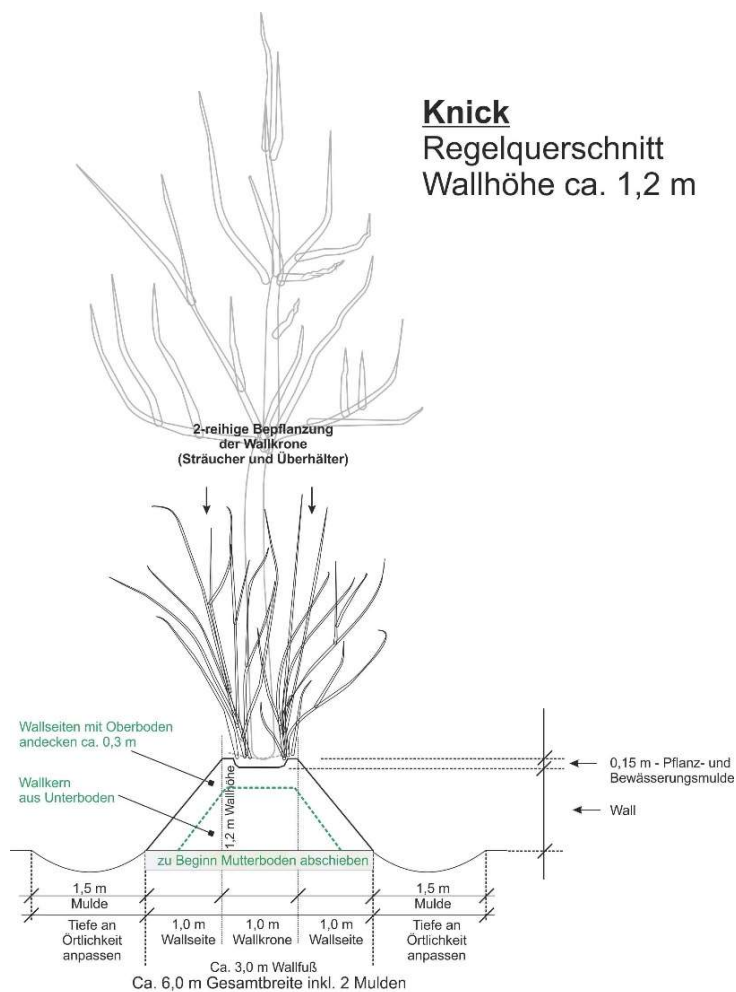
Regelquerschnitt aufzusetzen, mit Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten nach folgenden Maßgaben:

- Der Knickwall ist jeweils 1,2 m hoch mit einer Wallfußbreite von 3,0 m und einer Wallkronenbreite von 1,0 m herzustellen.
- 2-reihige Bepflanzung nur unter Verwendung von mindestens 2 x verpflanzten 4 bis 5-triebigen und 0,6 - 1,0 m hohen Sträuchern und / oder Heistern bis ca. Höhe 1,2 m.

Geeignete Gehölze sind:

Stieleiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gemeine Traubenkirsche (*Prunus padus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Filzrose (*Rosa tomentosa*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Salweide (*Salix caprea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Auf neu herzustellenden Knickstrecken sind 2 Gehölze der Qualität Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, Stammumfang mind. 12-14 cm, zu pflanzen und dauerhaft als Überhälter zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind nachzupflanzen.



Nebenzeichnung 1 - Regelquerschnitt Knick

2. Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1 [alt]

Pkw-Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit einem heimischen und standortgerechten großkronigen Laubbaum je angefangene 4 Stellplätze zu begrünen; dies gilt jedoch nicht für Stellplätze, die auf der in der Planzeichnung mit bezeichnete (A) Stellplatzfläche errichtet werden. Je Baugrundstück sind mindestens 50% der zu pflanzenden Bäume zwischen den Stellplätzen anzuordnen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 18 - 20 cm betragen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm freizuhalten.

Artenvorschläge:

Stieleiche (*Quercus robur*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Weißdorn / Rotdorn (*Crataegus* in Sorten)
Kirsche (*Prunus* in Arten und Sorten)

Bei Pkw-Stellplätzen auf der mit (A) bezeichneten Stellplatzfläche ist die entlang der südlich gelegenen Baugrenze entstehende Gebäudefassade entsprechend Text B.2.3 zu begrünen. Je Stellplatz sind 3,0 laufende Meter dieser Fassade zu begrünen.

2.2 [neu]

Die Anpflanzfläche am Westrand des Plangebietes bzw. des Sondergebietes „Möbel“ M / 1 ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen; die Anpflanzung ist auf Dauer zu erhalten. Zu verwenden sind neben 6 Stück Laubbäumen 1. Ordnung (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm) gemäß Ziffer B 2.1 Laubgehölze als Sträucher / Heister (zweimal verpflanzt) zur Herstellung einer ebenerdigen Hecke zwischen den Baumstandorten, und zwar 4 Pflanzen je lfd. Meter Pflanzstrecke.

Bäume:

Linde (*Tilia* in Sorten)
Ahorn (*Acer* in Sorten)
Eiche (*Quercus* in Sorten)

Sträucher/ Heister:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Weißbuche (*Carpinus betulus*)

2.3 [alt]

An den in Teil A - Planzeichnung - festgesetzten Standorten ist im Abstand von 2 m -Achismaß - ein Band aus 3 Stück vertikalen Rankhilfen vom Bodenniveau bis zur Traufe zu spannen. Jede Rankhilfe ist mit je 1 Stück Rankpflanze, Wuchshöhe mind. 10 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Insgesamt sind mindestens 2/3 der Fassade zu begrünen.

Artenvorschläge:

Waldrebe (Clematis montana "Rubens")

Blauregen (Wisteria sinensis/Wisteria floribunda)

Schlingknöterich (Polygonum aubertii)

2.4 [alt]

Im Sondergebiet Möbel SO-M/1 sind die in der Planzeichnung mit (2) gekennzeichneten Dachflächen dauerhaft extensiv zu begrünen. Aufgestellte montierte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (z.B. Photovoltaik) sind zulässig.

2.5. [neu]

Im Sondergebiet Möbel SO-M/1 sind die in der Planzeichnung mit (1) gekennzeichneten Dachflächen „Photovoltaik“ mit Anlagen für die Nutzung von Solarenergie zu versehen oder zu begrünen. Hierbei darf der Anteil der Flächen für Solarenergie 50 % der Neubaufäche nicht unterschreiten.

3. Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

[neu]

An dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort ist der Baumbestand dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang des Gehölzes ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Halstenbek. (2. Nachtragssatzung).

4. Boden- und Grundwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1. [alt]

Nicht überdachte PKW-Stellplätze auf den Baugrundstücken sind nur aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Der Abflussbeiwert solcher Flächen darf max. 0,6 betragen. Zulässig sind beispielsweise: Grand, Schotterrasen, großfugiges Pflaster mit Drainfuge und Rasenansaat sowie Gittersteine.

4.2 [alt]

Die Befestigung von Feuerwehrumfahrten ist aus ungebundenem Tragschichtmaterial mit Grasansaat (Schotterrasen) herzustellen. Ebenfalls zulässig sind andere wasserdurchlässige Materialien; Text B 3.1 gilt dann entsprechend.

5. Maßnahmen zum Artenschutz

5.1 [neu]

Für Außenleuchten sind ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (<3.000 Kelvin) und einer maximalen Oberflächentemperatur von 60°C zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auf die Betriebsflächen, Zufahrts- und Gehwege auszurichten, die Beleuchtung der angrenzenden Grünflächen ist zu vermeiden.

Beleuchtete Werbeanlagen sind innerhalb des Nachtzeitraums (22:00 - 06:00 Uhr) unzulässig.

5.2 [neu]

Alle Fällungen von Bäumen und sonstigen Arbeiten an Gehölzen sind in einem Zeitraum durchzuführen, in dem sich nachweislich keine Vögel und keine Fledermäuse in den Gehölzen aufhalten (Winterruhe). Dieser Zeitraum erstreckt sich im Allgemeinen vom 01.10. bis zum letzten Tag des Februars des Folgejahres – sofern nicht besondere Quartiere wie Höhlenbäume betroffen sind.

Fällung von potenziellen Fledermaus-Quartierbäumen (=> solche mit Höhlen, abgelösten Rindenpartien, Astausbrüchen und ähnlichen Versteckmöglichkeiten => „Höhlenbäume“ für Fledermäuse) möglichst in den Wintermonaten Dezember und Januar mit vorheriger Kontrolle auf Höhlen und im Fall des Bestehens von Höhlen Durchführung einer sachkundigen Besatzkontrolle auf Fledermausvorkommen mit Dokumentation.

Eine Bestandsüberprüfung darf nicht älter als 5 Kalendertage vor Baubeginn sein.

Sofern in den Höhlen ein Besatz festgestellt werden sollte, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere umzusetzen.

C. Festsetzungen nach § 86 Abs. 1 LBO Schl.-H.

1. Werbeanlagen

1.1 [alt]

Werbeanlagen dürfen nur flach auf der Außenwand der Gebäude angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnen oder Türmen sind nur zulässig, soweit ausschließlich auf die eigene Leistung hingewiesen wird.

1.2 [neu]

Beleuchtete Werbeanlagen müssen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Tierarten und zu Begrenzung von Aufhellungen des Umgebungsbereichs die Maßgaben des § 41a BNatSchG einhalten; auf Ziffer B. 5.1 wird verwiesen.

1.3 [neu]

Anlagen mit schnell wechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig.

1.4 [alt]

Die Oberkante von Werbeanlagen, die mit den Gebäuden fest verbunden sind, dürfen die jeweils dazugehörige Traufhöhe um maximal 1,50 m überschreiten.

1.3 [alt]

Die Oberkante von freistehenden Werbeanlagen auf den Baugrundstücken darf eine Höhe von 15,0 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante der Planstraße vor dem Baugrundstück) nicht überschreiten.

2. Einfriedungen [alt]

Als Einfriedung sind nur Laubgehölzhecken zulässig, die dauerhaft zu erhalten sind. Grundstückseitig sind dahinter Draht- oder Metallgitterzäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe entsprechen. Alternativ sind berankte Draht- oder Metallgitterzäune mit mindestens 3 Kletterpflanzen / m zulässig.

Artenvorschläge für Hecken:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Artenvorschläge für Rankpflanzen:

Wilder Wein (*Parthenocissus* in Sorten)

Hopfen (*Humulus lupulus*)

Geissblatt (*Lonicera caprifolium*)

Waldrebe (*Clematis vitalba*)

3. Außenhaut

3.1 [alt]

Die Außenhaut der Hauptgebäude ist in grauweiß (RAL 9002) oder weißaluminium (RAL 9006) auszuführen. [Neu]: Glasfassaden sind zulässig.

3.2 [neu]

Glasfassaden an Gebäuden sind durch wirksame Maßnahmen für Vögel wahrnehmbar zu machen.

D. Sonstige Festsetzungen

1. Nebenanlagen (§14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO) [alt]

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür bzw. für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

2. Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO) [alt]

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3. Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) [alt]

Abweichend von § 6 Abs. 5 LBO Schleswig-Holstein beträgt im Sondergebiet die Tiefe der Abstandsfläche 0,2 h, mindestens 3 m.

4. Max. Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) [alt]

Auf Dächern montierte Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik) werden auf die zulässige maximale Gebäudehöhe nicht angerechnet.

E. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet (§ 4 Abs. 1 LWG)

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Rellingen. Die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung sowie die Vorgaben der Unteren Wasserbehörde sind zu beachten.

Ausgleichserfordernis

Wird ergänzt

Baumschutzsatzung - Baumschutz

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.

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.

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.

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 Landesplanungsbehörde eine kostenpflichtige Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.

Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Halstebek, Fachdienst Bauverwaltung & Ordnung, Gustavstraße 6, 25469 Halstenbek eingesehen werden.

Aufgestellt: Rellingen, 20.04.2023



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