

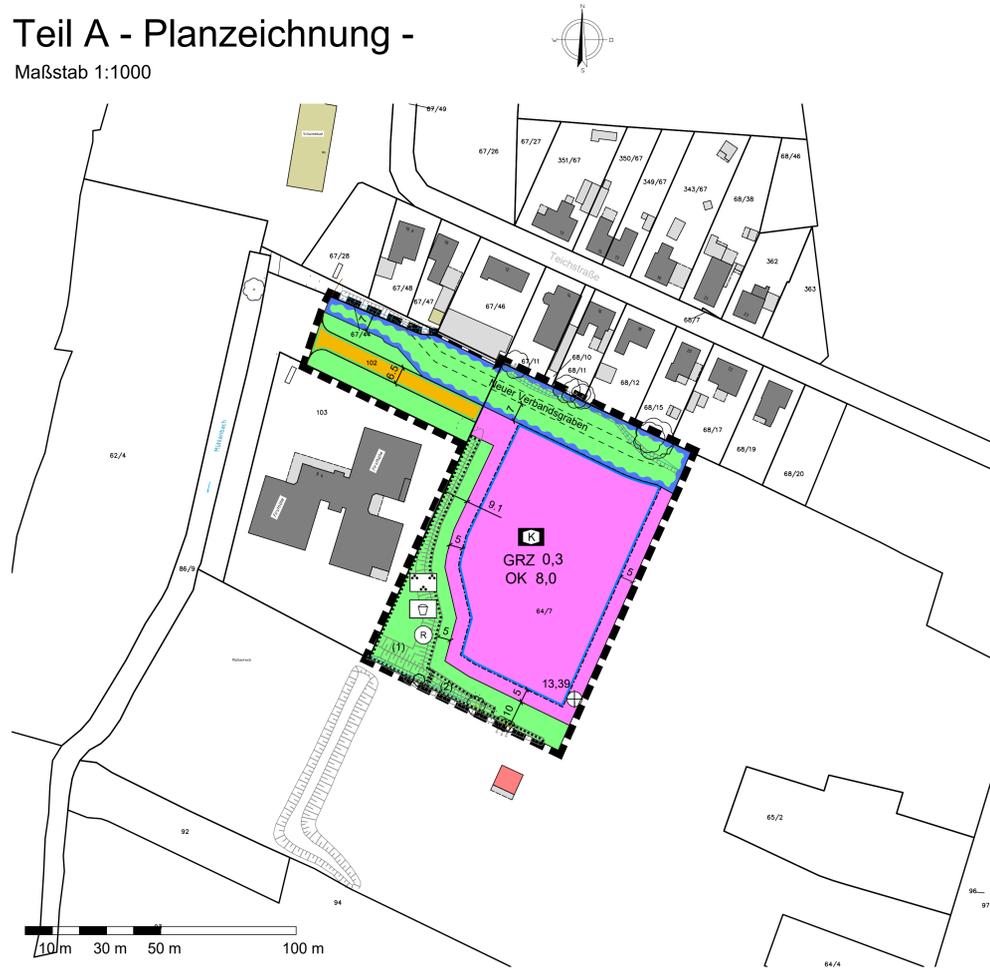
Satzung der Gemeinde Tellingstedt über den Bebauungsplan Nr. 30 "Neubau Kindertagesstätte südlich der Teichstraße"

für das Gebiet östlich des Alten- und Pflegeheimes Haus am Mühlenteich, südlich der Bebauung an der Teichstraße, westlich des Sportplatzes an der Bahnhofstraße und nördlich der Tennisplätze

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (Schl.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 "Neubau Kindertagesstätte südlich der Teichstraße" für das Gebiet östlich des Alten- und Pflegeheimes Haus am Mühlenteich, südlich der Bebauung an der Teichstraße, westlich des Sportplatzes an der Bahnhofstraße und nördlich der Tennisplätze, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Teil A - Planzeichnung - Maßstab 1:1000



Teil B - Text -

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“, dient vorwiegend dem Betrieb einer Kindertagesstätte (KiTa). Zulässig sind zudem ergänzende Gebäude, Nebenanlagen und Anlagen für soziale Zwecke, nutzungsbezogene Stellplatzanlagen und Fahrradstellplätze.

2. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Oberkante Dach = Gebäudehöhe ist in Teil A - Planzeichnung festgesetzt. Im Plangeltungsbereich gilt als Oberkante Dach (OK) der senkrechte Abstand zwischen dem in Teil A - Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt des Daches. Dachaufbauten wie Schornsteine, Antennen oder Solaranlagen bleiben unberücksichtigt.

3. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 16 BauGB)

Im Plangebiet sind ebenerdig, nicht überdachte, PKW-Stellplätze und Erschließungsflächen im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, sofern Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen.

Von Absatz 1 darf abgewichen werden, sofern die Stellplätze überdacht und die Dachfläche zu mind. 80 % mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie bestückt werden.

II. Grünordnerische Festsetzungen

4. Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

4.1 Wall mit Gehölzen

In der Planzeichnung festgesetzte Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung (2) dient der Erhaltung der vorhandenen Wallstrukturen mit darauf stockendem Gehölzbewuchs innerhalb einer öffentlichen Grünfläche. Lücken des Gehölzbewuchses in Abschnitten von 10 m Länge oder mehr sind durch Ergänzungspflanzungen zu vervollständigen.

4.2 Gehölzschutz

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung (1) dient der Erhaltung der vorhandenen Wallstrukturen mit darauf stockendem Gehölzbewuchs innerhalb einer öffentlichen Grünfläche, wobei die zur Fläche für den Gemeinbedarf gewandten Wall vorgelagerten Gehölzschutzstreifen als extensiver Wiesentrasse zu entwickeln ist durch eine Mahd 1x/Jahr nach dem 1. August, so dass sich eine artenreiche Gras- und Krautvegetation einstellen kann und zugleich Gehölzaufwuchs unterbunden wird. Zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs darf der Gehölzschutzstreifen für Pflegemaßnahmen einschließlich der Pflege befahren werden.

Die auf dem zu erhaltenden Wall stockenden Gehölze sind zu erhalten und einer fachgerechten Pflege zu unterziehen durch ein auf den Stock setzen in Zeitabständen von mindestens 10 und maximal 15 Jahren.

4.3 Unzulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen

Innerhalb der in öffentlichen Grünflächen festgesetzten Gehölzschutzstreifen sowie innerhalb der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ausnahme der vorhandenen Erdwälle, der nach Südwesten und Westen vorhandenen Böschungen und der Bestandsgräben keine Abgrabungen oder Aufschüttungen zulässig. Der Fläche darf jedoch Wasser zur Retention, Versickerung und Verdunstung zugeleitet werden. Die Herstellung baulicher Anlagen und Leitungsverlegungen jedweder Art ist unzulässig.

4.4 Unzulässigkeit von Fremdplantagen

Innerhalb der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen mit Ausnahme der Gehölze auf den Erdwällen der entwidmeten Knicks und ggf. erforderlich werden Ersatzpflanzungen bei Abgang von Gehölzen keine Pflanzungen und keine Ansaaten vorgenommen werden und weder Pflanzenschutzmittel noch Düngemittel jedweder Art ausgebracht werden.

4.5 Schutz von Einzelbäumen

Einzelbäume mit Stammdurchmesser von mind. 0,6 m bzw. mind. 2,0 m Stammumfang sind als Großbäume zu erhalten. Die abgängigen und zu ersetzenden Bäume sind durch standortgerechte heimische Laubbäume zu ersetzen.

5. Begrünung von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.1

Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 qm (Mindestbreite von 2,00 m, Mindesttiefe 1,50 m) vorzuzulassen und dauerhaft zu begrünen.

Die Vegetationsflächen sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

Alternativ können die Stellplätze überdacht werden, sofern die Dachfläche zu mind. 80 % mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie bestückt werden. In dem Fall müssen keine Bäume gepflanzt werden.

Bei krankheitsbedingten Abgängen oder unvermeidbaren Fällungen sind gleichwertige Ersatzpflanzungen am selben Standort vorzunehmen, um die gestalterische Wirkung langfristig wiederherzustellen.

Artenvorschlag:

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna / laevigata*)
- Säulenförmiger Spitzahorn (*Acer platanoides*, 'Columnare' / 'Olmsted')
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Mehlschwalbe (*Sorbus aria / intermedia*)
- Zierkirsche (*Prunus div. spec.*)
- Holzappel (*Malus sylvestris*)
- Zierapfel (*Malus spec.*, *Eriobothra trilobata*, syn. *Malus trilobata*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

5.2 Stellplatzanlagen ab 5 Stellplätzen sind durch einreihige Schnittheckenpflanzungen (Bedarf 3-4 Pflanzlfd. m) aus Laubgehölzen auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen dicht abzugrünen; die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Die Vegetationsflächen sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

Die Baumpflanzungen gem. Festsetzung 5.1 können in die Hecke integriert werden.

Alternativ können die Stellplätze überdacht werden, sofern die Dachfläche zu mind. 80 % mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie bestückt werden. In dem Fall müssen keine Hecken gepflanzt werden.

Bei krankheitsbedingten Abgängen oder unvermeidbaren Fällungen sind gleichwertige Ersatzpflanzungen am selben Standort vorzunehmen, um die gestalterische Wirkung langfristig wiederherzustellen.

Artenvorschläge:

- Buchsbaum (*Buxus sempervirens*)
- Faulbaum (*Fraxulus alnus*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Wildrosen in Arten (*Rosa div. spec.*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Robuche (*Fagus sylvatica*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Weißdorn (*Crataegus laevigata / monogyna*)

6. Umsetzung und Ersatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die in B-Plan festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb der ersten Pflanzperiode nach der Aufnahme der Nutzung des Bauvorhabens auf dem Baugrundstück herzurichten. Bei Abgang einer durch diesen Bebauungsplan geschützten Bepflanzung ist diese innerhalb der ersten Pflanzperiode (01. Oktober bis zum letzten Tag des Februars des Folgejahres) nach Abgang zu ersetzen.

7. Artenschutz - Insektenfreundliche Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für Außenleuchten sind ausschließlich insektenchonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (<3.000 Kelvin) und einer maximalen Oberflächentemperatur von 60°C zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten, die Beleuchtung der angrenzenden Wallstruktur und der angrenzenden Grünflächen (Sportplatz, Gärten, private Außenbereiche) ist zu vermeiden.

8. Artenschutz - Brutkästen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Plangebiet sind mind. 4 Nistkästen für Gebäudebrüter anzubringen z.B. für Mauersegler, Sperling, Blaumeise, Kohlmeise, Halbhöhlen für Gartenrotschwanz, Rotkehlchen und/oder Mehlschwalben.

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

Hinweise: Die Mindesthöhe für Mauerseglerkästen und Einbausteine liegt bei ca. 6,0 Meter, bei Schwalbennestern bei ca. 2,5 m.

Mauersegler, Sperlinge und Mehlschwalben sind Koloniebrüter. Einzelne Kästen werden daher häufig nicht angenommen, hier sind Kastengruppen erforderlich.

III. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können beim Amt KLG Eider, Kirchspielschreiber-Schmidt-Straße 1, 25779 Hennstedt eingesehen werden.

Verbandsgraben - Gewässerschutz

Die Abstandsregelungen und die Verbandsatzung des Eider-Treene-Verband, Deich- und Hauptseilverband sind zu berücksichtigen.

Artenschutz

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 dem genannten Zeitraum bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

Hinsichtlich der Beleuchtung innerhalb des Plangebiets im privaten und öffentlichen Bereich sind die Vorgaben des § 41a BNatSchG mit dem Thema „Schutz der Insektenvielfalt“ zu berücksichtigen und zu beachten. Dies gilt auch schon für die Baufeldfreimachung und für die Bauphase.

Externe Kompensationsfläche

Die Kompensation von sich aus der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 30 ergebenden Eingriffen in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden kann, wird außerhalb des Plangebietes:

- in dem durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen mit Aktenzeichen 680.012/4/141 Hollingstedt anerkannten Okokonto in der Gemeinde Hollingstedt, Gemarkung Hollingstedt, in der Flur 2 auf Flurstück 54

- und für Kniekeingriffe in dem durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Nordfriesland mit Aktenzeichen 67.30.3-22/23 anerkannten „Knick-Okokonto“ in der Gemeinde Langenhorn, Gemarkung Langenhorn, in der Flur 32 auf Flurstück 59 nachgewiesen.

Baugrund

Gemäß geotechnischer Stellungnahme wird empfohlen, Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Ferner wird empfohlen, Tiefendrainagen im gesamten Erschließungsbereich einzuführen.

Auf die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens an unmittelbar benachbarten baulichen Anlagen wird verwiesen. Es wird empfohlen nach Planungsfortschreibung die jeweilige Geschosshöhe den örtlichen Gegebenheiten anzupassen, so dass Oberkante Sockel der Neubaugründung (OK Fertigfußboden) mit wenigstens +0,4 m über umgebenden Geländeneiveaus angesiedelt werden kann.

Sowohl für die geplanten Stellflächen als auch für die Baustraße / Zufahrt ist der Untergrund unter Zufuhrenahme einer Kombinationsgewebematte mit Schottertragsschichten aus dem Körnungsbereich 0 - 45 mm zu gestalten in Mächtigkeiten von etwa d ~ 0,6 m im eingebauten Zustand. Die mineralischen Tragschichten (z. B. Grandodrit o. glw.) sind unbedingt zu wählen, da Recyclingbaustoffe aufgrund der Wasserwechselzone nicht eingesetzt werden dürfen.

Unter Einhaltung der noch offenstehenden Aufschlusböhrungen sowie bodenmechanischer Untersuchungen sind zunächst für statische Belange Sohldruckwiderstände auszusuchen mit: $\sigma_{Rk} \leq 150 \text{ kN/m}^2$ (zu bestätigen durch gezielte Baugrundaufschlusböhrungen / Grundruchberechnungen).

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.05.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Info-Blatt des Amtes KLG Eider am
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 12.10.2023 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 24.05.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 12.10.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am durch Abdruck im Info-Blatt des Amtes KLG Eider bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt unter <https://www.amt-eider.de/index.php/amtliche-bekanntmachungen>.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Tellingstedt, den

Der Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Tellingstedt, den

Der Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Tellingstedt, den

Der Bürgermeister

- Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Tellingstedt, den

Der Bürgermeister

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Pinneberg,

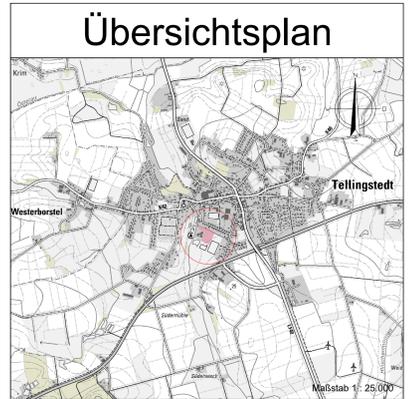
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am

ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin in Kraft getreten am

Tellingstedt, den

Der Bürgermeister



Zeichenerklärung

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl

OK 8,0 Oberkante Dach als Höchstmaß in Metern über Höhenbezugspunkt

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Parkanlage

Spielplatz

Regenrückhaltung

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft hier: Unterhaltungs-Schutzstreifen des Verbandsgrabens

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Kennziffer

(1),(2)

8. Sonstige Planzeichen

Höhenbezugspunkt in m üNN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Höhenbezugspunkt üNN

Aufgemessene Böschung

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Bestandsgebäude

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Aufgemessener Baumbestand

Höhenbezugspunkt üNN

Aufgemessene Böschung