

Teil B – Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Planteil A) wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Grundstücksgröße (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Grundstücksgröße beträgt bei Einzelhäusern mindestens 500 m², bei Einzelhäusern mit zwei senkrecht teilbaren Hälften mindestens 750 m² bzw. bei Realteilung pro Doppelhaushälfte mindestens 375 m²

1.2 Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes je Gebäude auf maximal 2 beschränkt. Für Doppelhäuser wird die Zahl der Wohneinheiten auf eine pro Haushälfte beschränkt. Dies gilt auch bei Realteilung des Grundeigentums.

1.3 Ausschluss von Steingärten (§ 1a Abs 5 BauGB) - Flächenhafte Gartengestaltungen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Split, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind unzulässig. Als flächenhaft gelten derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m². Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, also anzusäen oder zu bepflanzen, und zu unterhalten. Davon ausgenommen ist ein bis zu 60 cm breiter befestigter Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz).

2. Höhenanlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.1 Die Firsthöhe der zulässigen baulichen Anlagen bemisst sich nach den Festsetzungen im Planteil A. Als Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen im Grundstückserschließungsbereich festgesetzt.

2.2 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First) gemessen. Wenn kein First vorhanden ist, ist der Schnittpunkt von Dachhaut und Oberkante der Wand oder der obere Abschluss der Außenwand maßgebend.

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

3.1 Die Stellplätze und Zuwegungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sowie des Sonstigen Sondergebietes – Gemeindeübergreifende Kindertagesstätte sind mit versickerungswirksamen Bodenbelag zu befestigen.

3.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und des Sonstigen Sondergebietes – Gemeindeübergreifende Kindertagesstätte ist das von den Stellplätzen und Zufahrten sowie von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser der Versickerung auf dem privaten Grundstück zuzuführen.

3.3 Auf jedem Baugrundstück ist ein heimischer Laubbaum aus der nachfolgenden Liste zu pflanzen und zu erhalten.

Acer campestre - Feldahorn
Betula pendula - Hänge-Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus silvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aucuparia – Eberesche

Zur Erfüllung der Pflanz- und Erhaltungsverpflichtung sind auch Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Zwetsche, Quitte usw. zulässig sind. Wünschenswert wäre die Pflanzung alter Sorten, die in Obstbaumschulen erhältlich sind. Eine Arten- bzw. Sortenliste wird hier nicht vorgegeben, weil einige Arten bestimmte andere Arten für die Befruchtung benötigen. Deshalb sollte hier die Auswahl frei sein. Da Obstgehölze in anderen Pflanzgrößen gehandelt werden als die vorstehenden aufgeführten Gehölze, wird hierfür die handelsübliche Pflanzgröße von 12 – 14 cm Mindeststammumfang, gemessen in 1 m Höhe, vorgegeben. Das entspricht bei einem Halbstamm einer Stammhöhe (bis zum Kronenansatz) von ca. 100 – 160 cm, bei einem Hochstamm über 180 cm.

3.4 Bei einem Ausfall der als zu erhalten festgesetzten Bäume ist mit heimischen Gehölzen laut nachfolgender Artenliste Ersatz nachzupflanzen:

Acer campestre - Feldahorn
Betula pendula - Hänge-Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus silvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aucuparia – Eberesche

Die erforderliche Pflanzgröße bei Ersatzpflanzungen eines Baumes ist:

Baum – Heister 3 x v 16 – 18 – 20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe.
Stand: 12. April 2024

3.5 Für die Verbreiterung der Straße Besenbek ist zu prüfen, ob der Wurzelraum der am Rand des Straßenraumes stehenden Bäume durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnte. Wenn diese Feststellung getroffen wird, sind wurzelraumschützende Maßnahmen vorzusehen. Eine Schädigung des Wurzelraumes der Bäume ist auszuschließen.

4. Festsetzungen gemäß BauNVO

4.1 Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes SO-Kita (§ 11 Abs. 2 BauNVO) "Gemeindeübergreifende Kindertagesstätte"

Gemeindeübergreifende Kindertagesstätte zur Deckung des überörtlichen Bedarfs an Betreuungsplätzen für nicht schulpflichtige Kinder

Nebenanlagen

Parkplätze

Spielflächen

4.2 Unzulässige Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Wohngebietes als allgemein zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Kirchliche und soziale Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 3 BauNVO innerhalb der Wohngebiete als ausnahmsweise zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Gartenbaubetriebe

Tankstellen

4.3 Bauweise

Für das Sonstige Sondergebiet – Gemeindeübergreifende Kindertagesstätte ist eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Abweichende Bauweise bedeutet hier, dass die offene Bauweise zulässig ist, ohne die Beschränkung auf die Gebäudelänge von 50m.

5. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBO Schleswig-Holstein

5.1 Werbeanlagen sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur Höhe der Erdgeschossdecke zulässig. Sie dürfen die Größe von 40 x 60 cm pro Haus nicht überschreiten. Leuchtende, reflektierende, blinkende, sich bewegende oder freistehende Werbeträger sind unzulässig.

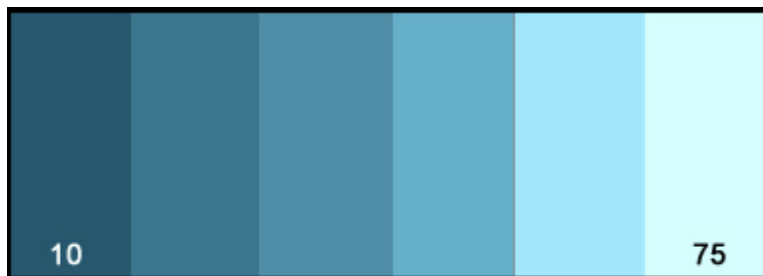
5.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind für jede Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 2 PKW-Stellplätze herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Häuser aus geschichteten Rundhölzern sind nicht zulässig.

5.4 Farben für Außenwandmaterialien aus Holz sind in naturbelassenen Holzfärbungen zulässig. Putzfassaden sind nur in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugswert von mindestens 75 % zulässig.

Der Hellbezugswert stellt den Reflexionsgrad eines bestimmten Farbtons zwischen dem Schwarzpunkt = 0 und dem Weißpunkt = 100 dar. Der Hellbezugswert gibt dabei an, wie weit der betreffende Farbton vom Schwarz- oder Weißpunkt entfernt ist. Je höher der Hellbezugswert, desto heller die Farbe.

Zur Verdeutlichung des Hellbezugswertes dient folgende Übersicht:



5.5 Dachflächen von Garagen und Carports sind zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

5.6 Zulässig ist im allgemeinen Wohngebiet und im Sonstigen Sondergebiet – Gemeindeübergreifende Kindertagesstätte die Errichtung des Erdgeschoss-Fertigfußbodens mit einer Endhöhe von 50 cm über dem Bezugspunkt (Bezugspunkte - siehe textliche Festsetzung 2.1).

Hinweise:

Artenschutz:

Brutvögel: Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zulässig.

Fledermäuse: Für Gehölzrodungen außerhalb des Zeitraumes vom 1. Dezember bis zum 28./29. Februar des jeweiligen Folgejahres ist eine fachkundige Einschätzung zur Eignung der Gehölze als Tagesversteck für Fledermäuse einzuholen.

Archäologie: Die überplante Fläche befindet sich zum Teil in einem archäologischen Interessensgebiet. Für den Teilbereich der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen.

Darüber wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Verzicht auf Kellergeschosse: Die Gemeinde empfiehlt, aufgrund von möglichen Starkregenereignissen, auf den Verzicht der Errichtung von Kellergeschossen.

Immissionen aus der Landwirtschaft: Die als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzten Bereiche grenzen unmittelbar an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Von dieser landwirtschaftlich genutzten Fläche können gegebenenfalls
Stand: 12. April 2024

Immissionen wie Lärm, Staub und Gerüche zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Definition Doppelhaus: Ein Doppelhaus i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO ist ein Einzelhaus mit zwei senkrecht teilbaren Hälften. Die Definition des Doppelhauses entspricht dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.02.2000 (vergl. auch Fickert / Fieseler, Kommentar zur BauNVO, 13. Auflage, Rdnr. 6.33 zu § 22).

Lichtemissionen: Zum Schutz insbesondere von Insekten, Vögeln und Fledermäusen ist bei der Lichtinstallation die Reduzierung des Blaulichtanteiles so weit wie möglich zu reduzieren. Zu empfehlen sind daher LED – Leuchtmittel mit 3.000 – 3.500 Kelvin. Die Lampen sollten so niedrig wie möglich angebracht werden, damit sie nur den erforderlichen Bereich ausleuchten. Empfohlen wird die Verwendung von Bewegungsmeldern, um eine dauerhafte nächtliche Ausleuchtung zu vermeiden.

Hochwasserschutz:

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem Bereich mit geringer Überflutungswahrscheinlichkeit (zweihundertjähriges Überschwemmungsereignis – HW200 in einem Extremszenario in ausreichend geschützten Bereichen). Es wird daher auf das Wasserhaushaltsgesetz (Stand 31.07.2009, zuletzt geändert am 04.12.2018) hingewiesen. In Überschwemmungsgebieten sowie in weiteren Risikogebieten sind danach in Neubaugebieten Ölheizungen generell unzulässig, sofern andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78c Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz).