

TEXT (TEIL B)

Gemeinde Rendswühren, vhb. BPL 26, 1. Änd. und Erg.

Teilbereich 2:

Die Satzung der Gemeinde Rendswühren über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 26 wird für den Geltungsbereich des Teilbereiches 2 dieser 1. Änderung und Ergänzung wie folgt geändert:

Die textliche Festsetzung Ziffer 01. c) 'Art der baulichen Nutzung' der Ursprungssatzung wird durch folgende Festsetzung ersetzt:

Im gesamten Plangebiet sind das allgemeine sowie das betriebsbedingte Wohnen unzulässig.

Hinweis:

Alle übrigen textlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften der Ursprungssatzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26, der am 23. April 2020 Rechtskraft erlangte, gelten für den Teilbereich 2 weiterhin fort.

Teilbereich 1:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen Nr. 01 bis 06 sowie die örtliche Bauvorschrift beziehen sich ausschließlich auf den Teilbereich 1.

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 BauNVO)

Das gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung eines land- und kommunaltechnischen Unternehmens mit den Tätigkeitsfeldern Land-, Forst-, Energiewirtschaft, Klärschlammverwertung, Entschlammung von Teichen und Regenrückhaltebecken, Regelentsorgung von Hauskläranlagen sowie Knick- und Landschaftspflege.

- a) Zulässig sind Anlagen und Nutzungen, die unmittelbar und ausschließlich dem land- und kommunaltechnischen Unternehmen dienen. Sonstige gewerbliche Nutzungen, die nicht unmittelbar dem Betrieb innerhalb des Sonstigen Sondergebietes dienen, wie Biogasanlagen, selbständige Speditionen, selbständige Werkstätten, gewerbliche Lagerhaltungen etc., sind ausdrücklich nicht Teil der Planung.
- b) Innerhalb des Sondergebietes sind zwei Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, oder Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem land- und kommunaltechnischen Unternehmen zugeordnet sind, zulässig. Das allgemeine Wohnen im Plangebiet ist unzulässig.

02. Bedingende Zulässigkeitsvoraussetzung

(§ 12 Abs. 3 a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und die den Regelungen des Durchführungsvertrages entsprechen.

03. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

- a) Die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

- b) Die maximal zulässige Grundfläche je Wohngebäude beträgt 180 m².

04. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

- a) Bezugshöhe für die Bemessung zulässiger baulicher Gebäudehöhen (GH) im Plangebiet ist das Normalhöhennull (NHN) gemäß dem Deutschen Haupthöhennetz 2016.
- b) Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) um max. 2,00 m überschreiten.

05. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)

- a) Der nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützte Knick ist dauerhaft zu erhalten und darf nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.
- b) Innerhalb der festgesetzten Knickschutzstreifen ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.
- c) Die Stellplatzanlage ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

06. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- a) Die entlang der Ostgrenze des Plangebietes festgesetzten Einzelbäume sind als heimische Laubbäume, Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang, zu pflanzen (Pflanzanweisung: siehe Begründung Kap. 5.11.4). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.
- b) Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche im Westen ist als Knick anzulegen (Pflanzanweisungen siehe Begründung Kap. 5.11.4). Der nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG neu angelegte, gesetzlich geschützte Knick ist zu erhalten und darf nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

B. Örtliche Bauvorschrift

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht bzw. aufgestellt werden. Sowohl freistehende als auch am Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

C. Hinweise

01. Archäologisches Interessensgebiet / Bodendenkmale

Die Ergänzungsfläche befindet sich teilweise in archäologischen Interessengebieten. Bei diesen Bereichen handelt es sich daher gemäß § 12 Abs. 2 S. 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 der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Darüber hinaus ist § 15 DSchG zu beachten: 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.

02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie ungewöhnlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Plön, Amt für Umwelt, anzuzeigen.

03. Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön einzuholen.

Der zu beseitigende Knickabschnitt ist vor der Rodung durch einen Sachverständigen auf Haselmausbesatz zu prüfen.

04. Knickschutz

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

05. Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der Ausgleich für die Beseitigung eines 4 m breiten Knickabschnittes (Ausgleich 8 m) wird zum einen im Nordwesten des Plangebietes durch Schließung der dortigen Lücke (3 m) erbracht. Zum anderen wird im Osten des Plangebietes eine vorhandene und nicht mehr benötigte Zufahrt (5 m) auf dem Flurstück 225 der Flur 1, Gemarkung Rendswühren geschlossen.

06. Schutz des Ober- und Unterbodens

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.)) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen.

Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

07. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

08. Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

09. Schutz der Umgebung

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.