

Teil B: Textliche Festsetzungen - Entwurf

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO

1.1 Das Flurstück 23/6 wird im westlichen Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen, mit den Zweckbestimmungen:

- Kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen,
- Sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen.
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

1.2 Der östliche Bereich des Flurstücks 23/6 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 19, 20 BauNVO

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in dem als Fläche für Gemeindebedarf festgesetzten Bereich gemäß § 16 Abs. 1 BauNVO auf 0,6 festgesetzt.

2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im allgemeinen Wohngebiet auf 0,3 festgesetzt.

2.3 Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO im gesamten Plangebiet auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet wird zusätzlich eine Gebäudehöhe (Firsthöhe) von maximal 10,0 Meter festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe darf ausschließlich für Solaranlagen um bis zu 1,50 Meter überschritten werden.

2.4 Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante des Fahrbahnaufbaus der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnachse in Höhe des Mittelpunkts der der Verkehrsfläche zugewandten Grenze des jeweiligen Grundstücks.

Der Sockel ist definiert als die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) des Gebäudes. Dieser darf höchstens 50 Zentimeter über der Oberkante des Fahrbahnaufbaus der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnachse in Höhe des Mittelpunkts der der Verkehrsfläche zugewandten Grenze des jeweiligen Grundstücks liegen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

3.1 Die Bauweise wird auf Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung besteht in der Zulässigkeit zusammenhängender Gebäude von mehr als 50 m Länge.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 BauNVO und § 50 LBO SH

4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

4.2 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Auf Flächen für Gemeindebedarf sind ausschließlich offene Stellplätze zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze in Form von offenen Stellplätzen oder offenen Kleingaragen (Carports) zulässig. Je Wohneinheit ist mindestens ein privater Stellplatz nachzuweisen. Darüber hinaus ist je drei Wohneinheiten ein öffentlicher Besucherparkplatz herzustellen.

4.3 In allen Teilgebieten sind Stellplätze und Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

5. Entwässerung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 16d BauGB

5.1 Das auf Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen vor Ort zurückzuhalten und zu versickern bzw. verzögert in Richtung des Vorfluters (Timmerhorner Teich) abzuleiten.

6. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

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

Nicht überbaubare Grundstücksfläche sind, soweit diese nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von flächenhaften Schotter-, Kies- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.

6.2 Abtrag, sachgemäße Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens auf unversiegelten Flächen gemäß § 202 BauGB

Der Oberbodenabtrag auf künftig überbauten Flächen ist einer adäquaten Folgenutzung zur Wiederverwendung des Oberbodens zuzuführen.

Der Oberboden (Mutterboden) auf unversiegelten Flächen ist sorgsam zu behandeln. Er darf nicht mit dem Unterboden vermischt werden und ist einer nutzbringenden Wiederverwertung zuzuführen.

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915, Blatt 2 abzuschleppen und fachgerecht in Erdmieten zwischenzulagern. Nach Beendigung des Vorhabens kann der Oberboden wieder zur Andeckung der Grünflächen verwendet werden, soweit der anstehende Boden dafür geeignet ist. Mögliche Überschussmengen sind einer adäquaten Folgenutzung zuzuführen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Bei Baumaßnahmen ist der humose Oberboden (soweit der Boden keine Schadstoffe enthält) getrennt auszubauen und gemäß § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 202 Bundesbaugesetz schonend zu behandeln.

Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z. B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,50 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.). Oberboden und Bodenaushub können verwertet werden, wenn diese keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird (§ 7 BBodSchG und §§ 9 und 12 BBodSchV).

6.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorhandenen Gehölzbestände (Einzelbäume, Baum- und Strauchgruppen) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Exemplare sind in gleicher Art zu ersetzen. Für Neuanpflanzungen als Ersatz abgängiger Bäume ist folgende Qualität zu verwenden: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU mind. 16 – 18 cm.

Innerhalb der Kronentraufe und des 1,50 m breiten Schutzstreifens rund um die Baumkrone sind jegliche Abgrabung, Bodenauffüllung, Bodenablagerung oder Ablagerung sonstiger Materialien – auch nur zeitweise – untersagt. Außerdem ist im gesamten Kronenbereich und des Schutzstreifens die Errichtung – auch baugenehmigungsfreier – hochbaulicher Anlagen untersagt.

Für zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände ist DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens ist die Errichtung – auch baugenehmigungsfreier – hochbaulicher Anlagen untersagt. Außerdem ist dort jegliche Ablagerung von Boden, Baumaterialien oder sonstigen Fremdstoffen – auch nur zeitweise – verboten. Gesetzlich geschützte Biotopflächen unterliegen darüber hinaus der Schutz- und Erhaltungspflicht des Landesnaturschutzgesetzes (25 LNatSchG).

Die nach Landesnaturschutzgesetz geschützten Knicks sind zu erhalten und entsprechend des Knickerlasses vom 20.01.2017 fachgerecht zu pflegen. Abgängige Sträucher und Bäume (Überhälter) sind nachzupflanzen. Eine Bepflanzung mit nicht heimischen Pflanzen ist nicht zulässig.

Im Einfahrtsbereich der vorhandenen Stellplätze sind zwei großkroniger Laubbäume einer Art zu pflanzen. Der in der Planzeichnung festgesetzte Standort der Bäume kann um zwei Meter verschoben werden. Es sind Pflanzgruben mit mindestens 8 cbm durchwurzelten Raumes mit geeignetem Substrat bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern.

7. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO SH

7.1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift umfasst die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 23, 1. Änderung der Gemeinde Ammersbek.

7.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind engobierte Tonziegel und Betondachsteine zulässig. Glasierte (glänzende) Dacheindeckungen werden dabei ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Verglasungen und Anlagen zur Nutzung solarer Energie.

Dachflächen von offenen Kleingaragen (Carports) sowie von baulichen Nebenanlagen sind mit mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit einer standortgerechten, heimischen Gras- und Kräutersaatgutmischung und/oder Sedum-Sprossenansaat zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

7.3 Dachform und -neigung

Für Hauptbaukörper sind ausschließlich geneigte Dächer mit 15-48 ° Dachneigung zulässig.

7.4 Solartechnische Anlagen

Auf Hauptgebäuden sind solartechnische Anlagen zulässig, wenn sie sich in die Dachflächen einfügen. Sie dürfen nur als eine zusammenhängende Fläche ausgestaltet werden und nicht über den Rand der jeweiligen Dachfläche hinausragen. Der Neigungswinkel der solartechnischen Anlage ist dem Neigungswinkel des Daches anzupassen, auf der die solartechnische Anlage installiert ist.

Bei der Planung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie (zum Beispiel Photovoltaik, Solarthermie) auf Dachflächen von offenen Kleingaragen (Carports) sowie von baulichen Nebenanlagen ist darauf zu achten, dass diese mit der Dachbegrünung verträglich kombinierbar sind. Die Anlagen und Aufbauten sind mindestens 1,5 m von der Dachkante abzurücken.

7.5 Fassadengestaltung

Die Außenfassaden der Wohngebäude sind in rotem bis rotbraunem oder weißem bis gelbem Verblendmauerwerk, in hellem Putz oder naturbelassenem Holz herzustellen. Eine Kombination dieser Materialien ist zulässig.

Dies gilt nicht für Türen, Fenster, Fensterelemente, Wintergärten, Brüstungsfelder und Balkonbrüstungen, Gesimse, Sockel und Blenden sowie Mauerwerksornamente aus andersfarbigen Steinen. Bauliche Nebenanlagen sind den Hauptgebäuden farblich anzupassen.

Für die festgesetzten Farbtöne sind nur Farbtöne in Annäherung an die folgenden RAL Farben allgemein zulässig:

Farbton Rot: 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Kaminrot), 3003 (Rubinrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot),

Farbton Rotbraun: 8001 (Ockerbraun), 8004 (Kupferbraun), 8012 (Rotbraun), 8015 (Kastanienbraun), 8023 (Orangebraun),

Farbton Beige: 1001 (Beige), 1002 (Sandgelb)

Farbton Weiß: 9001 (Cremeweiß), 9003 (Signalweiß).

7.6 Standorte für Restmüll- und Wertstoffcontainer

Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Wertstoffcontainer sind auf mindestens zwei Seiten in voller Höhe einzugrünen, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind. Zur Eingrünung sind ausschließlich Laubholzhecken und / oder Rankgerüste mit standortheimischen Rankpflanzen zulässig.

7.7 Grundstückseinfriedungen

Als Einfriedung zu privaten Grundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zulässig.

Zäune sind in der Höhe der Hecken, maximal aber in einer Höhe von 1,50 m auf der Grundstücksinnenliegende Seite zulässig. Zäune sind ausschließlich in Verbindung mit Hecken zulässig.

7.8 Ordnungswidrigkeitsvorschrift

Gemäß § 82 Abs. 3 LBO SH handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich und fahrlässig den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 Abs. 3 LBO SH mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

8. Hinweise

8.1 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die ständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

8.2 Archäologische Funde

Gemäß § 12 DSchG bedürfen Erdarbeiten an Stellen (archäologische Interessensgebiete), von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, der Genehmigung durch das Archäologische Landesamt.

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. Entsprechend sollte der Planungsträger sich frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen.

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß § 15 DSchG SH unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Das zuständige Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein oder die obere Denkmalschutzbehörde sind unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden können.

8.3 DIN-Standards und sonstige Regelwerke

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erwähnten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke können im Rathaus der Gemeinde Ammersbek eingesehen werden.

Die erwähnten DIN-Normen und sonstigen Regelwerken beziehen sich auf die jeweils zuletzt geänderte Fassung.

8.4 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten „warm white“ mit Schwerpunkt der Licht-Emissionen im Wellenlängenbereich von 530 nm bis 630 nm) zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten, die Beleuchtung der Gehölzbestände und des Waldes ist zu vermeiden.

Zur Vermeidung von schädlichen Lichtemissionen sind die Beleuchtungszeiten auf das unverzichtbare Mindestmaß zu reduzieren (z.B. auch durch die Installation von Bewegungsmeldern).

8.5 Grundwasserschutz

Die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes sind zu beachten. Ebenso ist auf den ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu achten

8.6 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Baumpflanzungen

Zur Kompensation der ausgleichspflichtigen Bäume, die gefällt werden müssen, sind innerhalb des Plangebietes mindestens 6 Stück Laubbäume gemäß zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Qualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, 20 – 25 cm Stammumfang Die Pflanzung erfolgt am südlichen Grundstücksrand in Fortführung der Ahornreihe, die auf der benachbarten Gemeinbedarfsfläche bereits vorhanden ist.

Abgängige Exemplare sind in derselben Art und Qualität (wie zum Zeitpunkt seiner Erstpflanzung) innerhalb von 6 Monaten nach dem Absterben des Baumes zu ersetzen.

Externe Ausgleichsfläche

Außerhalb des Plangebietes ist auf einer derzeitigen Ackerfläche eine Ausgleichsfläche auf Dauer anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Die ca. 10.600 m² große Fläche ist Teil Flurstücks 35/5, Flur 8, Gemarkung Hoisbüttel. Dort soll, mittig zwischen der Fläche konventioneller Ackernutzung und der Fläche des ökologischen Ackerbaus, ein Knick in einer Länge von 145 m angelegt und bepflanzt werden. Breite des Knickwalls: 3 m, Saumstreifen zu beiden Seiten: 3 m, Gesamtbreite Knick mit Saum: 9 m.

Zur Bepflanzung sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden, z.B. als Sträucher: Cornus mas (Hartriegel) Corylus avellana (Hasel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Sambucus racemosa (Roter Holunder), Rosa canina (Hundsrose). In einer Pflanzqualität von mindestens: vStr, 3-5 Tr., 100-150 cm zu verwenden. Als künftige Überhälter sind, im Abstand von ca. 30 m, insgesamt 5 standortheimische Laubbäume zu pflanzen: 2 Stck. Traubeneiche (Quercus petraea), 3 Stück Vogelkirsche (Prunus avium). Pflanzqualitäten: mindestens Hochstamm, 2x verpflanzt, 14 – 16 cm Stammumfang.

Der Knick ist mindestens 5 Jahre mit einem Wildschutzzaun einzufrieden und zu schützen. Abgängige Gehölze sind adäquat zu ersetzen. Der 9 m breite Knickstreifen (Knick + Saum) ist in der Örtlichkeit dauerhaft zu markieren (z.B. mit einer Reihe von ortstypischen Eichenspaltpfählen).

8.7 Brandschutz innerhalb des Waldabstandes

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird seitens der Gemeinde Ammersbek ein Nachweis erbracht, dass Gebäuden keine Brandgefahr darstellt (z. B. feuerhemmende Materialien etc). Ziel ist es, gesonderte Bestimmungen im Bereich des Waldabstandes zu ermöglichen.