

# Satzung der Gemeinde Westerhorn über den Bebauungsplan Nr. 15 "Mischgebiet südlich Bahnhofstraße"

## für das Gebiet südlich der „Bahnhofstraße“ und des „Buchenweges“, westlich der „Bokelsesser Straße“ und östlich der Bahntrasse Hamburg-Altona - Kiel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (Schl.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.09.2021 folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 für das Gebiet südlich der „Bahnhofstraße“ und des „Buchenweges“, westlich der „Bokelsesser Straße“ und östlich der Bahntrasse Hamburg-Altona - Kiel, 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### Teil A - Planzeichnung - Maßstab 1:1000



### Zeichenerklärung

#### I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und 8 BauNVO)**
  - MI - 1** Mischgebiet
  - Bezeichnung der Mischgebiete (Teilflächen) z.B. Mischgebiet MI - 1
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
  - GRZ 0,6** Grundflächenzahl als Dezimalzahl z.B. GRZ 0,6
  - GH 12,0** Gebäudehöhe in m z.B. GH 12,0 m
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
  - o** offene Bauweise
  - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Gehweg
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Straßenbegrenzungslinie
- 5. Grünflächen**
  - Private Grünfläche
  - Öffentliche Grünfläche
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Zuordnungsnummer 1 - 3
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Hecken

### Teil B - Text -

#### I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

##### I.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 7 BauNVO)

Innerhalb der Mischgebiete sind die nach § 6 Abs. 1 Nr. 7 BauNVO zulässigen Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Das betrifft keine E-Tankstellen.

##### I.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 6, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

I.2.1 Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen dem in Teil A - Planzeichnung - festgesetzten Höhenbezugspunkt (Fahrbahn der Bahnhofstraße mit 7,14 üNN) und dem höchsten Punkt des Daches.

I.2.2 Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist innerhalb der Mischgebiete allgemein zulässig, wobei die in Teil A - Planzeichnung - festgesetzte Gebäudehöhe für diesen Nutzungszweck um bis zu 1 m überschritten werden darf. Unzumutbare Belastungen der Nachbarn durch Spiegelungen/Blendungen sind gem. § 15 BauNVO auszuschließen.

##### I.3 Ausschluss von baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

In den in Teil A - Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen (Wurzelschutzbereiche der Bäume) sind bauliche Anlagen unzulässig.

Dies gilt nicht für Einfriedungen. Im gekennzeichneten Wurzelschutzbereich sind Einfriedungen jedoch nur unter Berücksichtigung der DIN 18920:2014-07 zulässig. (Die DIN-Vorschrift kann im Fachbereich Bauen und Umwelt - Bauleitplanung - der Stadt Barmstedt, Rathaus, Am Markt 1, 25355 Barmstedt eingesehen werden.)

##### I.4 Festsetzung zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)

I.4.1 In den in Teil A Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen (blau gestrichelt), ist das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken über Versickerungsmulden zu versickern. Die privaten Versickerungsmulden sind nach dem aktuellen Stand der Technik zu bemessen, zu bauen und zu betreiben. Die Anlagen sind als Mulden-Rigolen-Elemente oder gleichwertig auszuführen, damit die geforderten Anteile an Versickerung und Verdunstung im Planungsraum eingehalten werden können.

I.4.2 Ebernerdige, nicht überdachte, private PKW-Stellplätze und Flächen für die Feuerwehr sind im wasser- und luftdicheren Aufbau herzustellen. Der Abflussbewert von 0,5 darf nicht überschritten werden.

I.4.3 Auf allen Baurundstücken ist eine unterirdische Zisterne zur Speicherung und Nutzung des Regenwassers mit folgenden Mindestgrößen herzustellen:

- MI 1 und 2: 4 m³ große Zisterne für Grundstücke bis 800 m²
- MI 1 und 2: 6 m³ große Zisterne für Grundstücke ab 801 m²
- MI 3: 6 m³ große Zisterne für Grundstücke bis 800 m²
- MI 3: 6 m³ große Zisterne für Grundstücke ab 801 m²

##### I.5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO)

I.5.1 Zum Schutz der Nachtruhe müssen Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern mit schalldämmten Belüftungseinrichtungen ausgestattet oder die Räume mittels einer raumlüftetechnischen Anlage belüftet werden.

Ausnahmsweise kann von den genannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass zum Beispiel durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind.

I.5.2 Südlich der in Teil A - Planzeichnung gekennzeichneten 50 dB(A)-Isophone kann auf eine raumlüftetechnische Anlage bzw. auf eine schalldämmte Belüftungseinrichtung verzichtet werden, sofern die Schlafräume Fenster zur Lüftung mindestens ein Fenster an den nicht der Bahnstrecke und L 112 zugewandten Gebäuseiten besitzen.

I.5.3 Nördlich der in Teil A - Planzeichnung gekennzeichneten 60 dB(A)-Isophone müssen Außenbereiche wie Terrassen und Balkone auf der zu der Bahnhofstraße abgewandten Gebäuseite bzw. ohne Sichtverbindung zur Bahnhofstraße angeordnet werden. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Außenbereiche durch bauliche Schallschutzmaßnahmen geschützt sind.

I.5.4 Zum Schutz vor Außenlärm ist die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise“ zu bemessen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die dabei zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel können der Abbildung 3 der B-Planbegründung oder der Anlage 3 - 1 des schalltechnischen Gutachtens Nr. 513520gS01 vom 06.05.2021 der Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH entnommen werden.

Ausnahmsweise kann von der Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass zum Beispiel durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen erforderlich sind.

Hinweis: Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Fachbereich Bauen und Umwelt - Bauleitplanung - der Stadt Barmstedt, Rathaus, Am Markt 1, 25355 Barmstedt eingesehen werden.

#### II. Festsetzungen zur Grünordnung

##### II.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

II.1.1 - Knickpflege Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient dem Erhalt der vorhandenen - gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks sowie der Schaffung vorgelagerter Schutzstreifen. Der Knick ist zu erhalten und einer fachgerechten Pflege zu unterziehen - durch ein auf den Stock setzen in Zeitabständen von mindestens 10 und maximal 15 Jahren.

Der Knicksaumstreifen ist der Entwicklung eines extensiven Wiesensaumstreifens zu überlassen und 1x/Jahr nach dem 1. August durch eine Mahd zu pflegen, so dass sich eine artenreiche Gras- und Krautvegetation einstellen kann und zugleich Gehölzaufwuchs unterbunden wird. Zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs darf der Knicksaumstreifen für Pflegemaßnahmen einschließlich der Pflege befreit werden.

II.1.2 - Knickpflege Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit Ausnahme der Knickanlagen keine Abragungen oder Aufschüttungen zulässig.

II.1.3 - Knickpflege Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dürfen weder Pflanzenschutzmittel noch Düngemittel jedweder Art ausgebracht werden.

II.1.4 - Knickpflege Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gegenüber dem Mischgebiet durch einen mind. 1,5 m hohen Zaun an der Außenseite des Mischgebietes zur Sicherung der naturnahen Entwicklung der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB abzusichern.

II.1.5 - Knickpflege Einzelbäume oder Knicks mit Stammdurchmessern von mind. 0,6 m bzw. mind. 2,0 m Stammumfang unterliegen nicht der Knickpflege sondern sind als Großbäume zu erhalten.

II.1.6 - Grundwasserabsenkung Drainagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserstandes führen, sind unzulässig. Kurzfristig erforderliche Grundwasserabsenkungen sind während der Vegetationsperiode (15.03. bis 30.09.) nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen Schäden der benachbarten Vegetation ausgeschlossen werden.

II.1.7 - Umsetzungszeit der Pflanzgebote Die im B-Plan festgesetzten Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahr nach Nutzungsfähigkeit der Grundstücke herzustellen.

##### II.1.8 - Artenschutz

Zum Schutz von Fledermäusen und nachtaktiver Insekten sowie zur Energieeinsparung ist die Außenbeleuchtung insektenfreundlich auszuführen. Dies beinhaltet staubdichte, nach unten ausgerichtete und zu den Knick und Grünflächen hin abgeschirmte Leuchten, so dass eine direkte Lichteinwirkung vermieden wird.

Eine direkte Beleuchtung der Knicks und Hecken an den Außenseiten des Planungsbereichs ist unzulässig.

Dies gilt auch für beleuchtete Werbeanlagen. Beleuchtete Werbeanlagen sind zudem innerhalb des Nachtzeitraums (22:00 - 06:00 Uhr) unzulässig.

##### Hinweis:

Als insektenfreundlich gelten z.B. „warmweiße“ LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 K oder weniger (maximal 3000 K) oder Natriumdampf-Hochdrucklampen (SEST, NAV oder HPS). Eine weitere Alternative stellen Natriumdampf-Hochdrucklampen (LS-, NA- oder SOX) dar. Aufgrund ihres monochromatischen Lichtes mit einer Wellenlänge von etwa 590 nm ohne Blau- und UV-Anteil sind sie für Insekten kaum sichtbar und außerdem in der Lage, Dunst und Nebel gut zu durchdringen. Darüber hinaus sind sie sehr effizient.

##### II.2 Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

II.2.1 - Fläche Nummer 1 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Anpflanzfestsetzungen für Hecken mit der Nummer 1 ist eine heimische Laubbhecke auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen anzulegen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

##### Geeignete Gehölze sind:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Kirschlorbeersträucher sind keine heimischen Pflanzen.

##### II.2.2 - Fläche Nummer 2

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Anpflanzfestsetzungen für Hecken mit der Nummer 2 ist eine mindestens 2-reihige heimische Laubbheckepflanzung auf einem mindestens 2,00 m breiten offenen Vegetationsstreifen anzulegen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

##### Geeignete Gehölze sind:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Kirschlorbeersträucher sind keine heimischen Pflanzen.

##### II.2.3 - Fläche Nummer 3

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Anpflanzfestsetzungen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen mit der Nummer 3 ist eine ebenerdige Heckenpflanzung nach folgenden Maßgaben herzustellen:

- 2-reihige Bepflanzung nur unter Verwendung von mindestens 3 bis 4-tiefigen und 0,6 - 1,0 m hohen Sträuchern, wobei die Pflanzung versetzt „auf Löcher“ mit einem Abstand von höchstens 1 m zwischen den Pflanzen in den Reihen zu erfolgen hat.

##### Geeignete Gehölze sind:

- Stieleiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre*), Gemeine Traubenkirsche (*Prunus padus*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Eingriffiger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Salweide (*Salix caprea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

- 1 Gehölz der Qualität Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, Stammumfang mind. 10-12 cm, mit Drahtballerung, ist in Nähe zum nördlichen Ende der Pflanzung zu pflanzen und dauerhaft als Hochstammbaum zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist ein Baum nachzupflanzen. Der Standort ist in Teil A - Planzeichnung festgesetzt; hiervon darf innerhalb der Anpflanzfläche abgewichen werden.

##### Geeignete Arten sind:

- Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*)

- Die Gehölzpflanzung ist zur Vermeidung von Wildverlisschäden während des Gehölzanzwuchszeitraums in geeigneter Weise mit einem mind. 1,5 m hohen Zaun einzuzäunen.

##### II.2.4 - Einfriedungen

In den Mischgebieten sind als Grundstückseinfriedungen entlang der neuen Planstraße heimischen, landschaftstypische Laubbäume in einer Höhe von mind. 1,00 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen mit Ausnahme der Grundstückseinfriedungen (Zuwegungen, Sichtstreifen und Strecken mit Ver- und Entsorgungsleitungen anzulegen, die dauerhaft zu erhalten sind. Grundstückseitig sind hinter den Hecken Zäune zulässig.

Alternativ ist eine dichte Berankung der Zäune mit mindestens 1 Kletter- oder Schlingpflanze / lfm auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen möglich.

Das Befahren des Vegetationsstreifens und eine Beschädigung der Hecken durch Kraftfahrzeuge sind durch geeignete Mittel zu verhindern.

##### Artenschutz:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Efeu (*Hedera helix*)
- Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Kirschlorbeersträucher sind keine heimischen Pflanzen.

##### II.2.5 - Eingrünung von Stellplätzen

Auf privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbbaum 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.

##### Artenvorschläge für diese Baumpflanzungen sind:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)

##### II.2.6 - Baumpflanzungen

In den Mischgebieten ist je angefangene 700 m² Baugrundstück mindestens ein kleinkröniger, heimischer und standortgerechter Laubbbaum zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm vorzuzulassen und dauerhaft zu begrünen.

Die Pflanzungen gem. Festsetzung II.2.5 können angerechnet werden.

##### Artenvorschläge:

- Regionaltypische Hochstamm-Obstsorten (Ahorn (*Acer* in Arten)
- Rotdorn und Weißdorn (*Crataegus* in Arten)
- Vogelbeere (*Cornus avicularia*)
- Zier-Apple (*Malus*)
- Zier-Kirsche (*Prunus*)

##### II.3 Begrünung der unversiegelten Grundstücksanteile (gem. § 84 LBO-SH, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Der nicht überbaute bzw. versiegelte Grundstücksanteil der Mischgebieteflächen, mind. 40 % im MI 1 und 2 und mind. 20 % im MI 3, ist als Vegetationsstreifen anzulegen und mit einer artenreichen Wiesen-/Rasenmischung oder beispielsweise an den Grundstücksgrenzen mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu begrünen.

##### II.4 Ausschluss von Schottervorgärten (gem. § 84 LBO-SH, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Vorgärten sind vollständig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Materialien wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig. Befestigte Flächen sind nur für die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze, gewerblich genutzten Hofflächen und Zuwegungen zulässig.

Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Straßengrenze (von der Straße, über die das Baugrundstück erschlossen wird) und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlaufenden, vorderen Hausfront.

##### II.5 Dachbegrünung (gem. § 84 LBO-SH, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

II.5.1 In allen Mischgebieten sind Nebengebäude, Garagen und Carports mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

II.5.2 Im Mischgebiet - MI 3 sind zusätzlich zur Festsetzung II.5.1 die Gebäudedächer der Hauptgebäude mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung dienen.

II.5.3 Alternativ kann im Mischgebiet - MI 3 auf den Dächteilen, auf denen Anlagen zur Nutzung solarer Energie (Photovoltaik, Solarthermie) angelegt sind, auf die Dachbegrünung gemäß der Festsetzung II.5.2 verzichtet werden. Festsetzung II.5.1 bleibt davon unberührt.

##### III. Festsetzungen gemäß § 84 Abs. 1 LBO (SH)

##### III.1 Werbeanlagen

III.1.1 Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf die im Plangebiet ansässigen Firmen hinweisen.

III.1.2 Zulässig ist maximal 1 Fahnenmast pro Straße der Leistung.

##### Hinweis:

Die Fahnenmasten dürfen die Maßnahmenflächen (Knicks) samt Überhälter sowie die Heckenpflanzen auf den Flächen mit Anpflanzgeboten nicht beeinträchtigen.

##### III.1.3

Beleuchtete Werbeanlagen dürfen nur in mattem Licht und blendfrei ausgeführt werden. Bei beleuchteten Werbeanlagen ist auch Festsetzung II.1.8 - Artenschutz zu berücksichtigen.

##### III.1.4

Unzulässig sind Werbeanlagen auf Dächern.

##### III.2 Abragungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen (§ 84 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 LBO-SH)

Geländeübergänge zwischen den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmenflächen und dem Mischgebiet sind in Form einer Abboschung herzustellen, sofern Höhenangleichungen erforderlich sind. Dabei sind Aufschüttungen und Abragungen innerhalb der Maßnahmenflächen unzulässig.

Höhenangleichungen an die öffentlichen Verkehrsflächen und an die Nachbargrundstücke dürfen gem. § 71 LBO Schl.-H. ausnahmsweise auch ohne Abboschung hergestellt werden, wenn das Ortsbild und die benachbarten Privatgrundstücke dadurch nicht negativ beeinträchtigt werden.

##### III.3 Stellplätze

Die Ermittlung der notwendigen Zahl der Stellplätze erfolgt anhand der folgenden Richtzahlenliste. Bei Bauvorhaben, die mit dieser Liste nicht erfasst werden, sind die Richtzahlen naheliegender Nutzungsarten als Referenz anzuwenden. Bei baulichen oder sonstigen Anlagen mit unterschiedlichen Nutzungen, ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln.

Nutzungsart	Zahl der PKW-Stellplätze	Zahl der Fahrradstellplätze
Wohngebäude bis 2 Wohneinheiten je Hauseinheit	Mindest 2 je Wohneinheit	Mindest 2 je Wohneinheit
Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten je Hauseinheit	Mindest 2 je Wohneinheit	Mindest 2 barrierefrei erreichbare und überdachte Stellplätze je Wohneinheit
Büro- und Verwaltungsräume, Gewerbetreibende	Mindest 1,5 je 2 Beschäftigte	Mindest 1 barrierefrei erreichbarer Stellplatz je 1 Beschäftigten
Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Bsp. Kanzleien, Praxen etc.)	1 je 30 m² Nutzfläche, jedoch mind. 3	1 barrierefrei erreichbarer Stellplatz je 30 m² Nutzfläche, jedoch mind. 3
Läden	1 je 40 m² Verkaufsfläche, jedoch mind. 2 je Laden	1 barrierefrei erreichbarer Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche, jedoch mind. 2 je Laden

Gem. § 71 LBO Schl.-H. kann ausnahmsweise die Pflicht zu Herstellung notwendiger PKW-Stellplätze für gewerbliche Anlagen, durch Maßnahmen eines Mobilitätsmanagements z.B. Zeilkarten für den ÖPNV, Car-Sharing etc. anteilig verringert werden.

##### IV. Hinweise

##### IV.1 Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehözen 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 der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Solfern diese Schonfrist nicht eingehalten werden kann, ist in einem Zeitraum von maximal 5 Tagen vor Baubeginn der vom Bauvorhaben betroffene Bereich auf ggf. Vogel- und Fledermausvorkommen zu prüfen und es sind je nach festgestelltem Vorkommen ggf. spezielle Maßnahmen zu ergreifen. Dabei kann es auch sein, dass die Bauausführung zeitlich verschoben werden muss.

##### IV.2 Böden

Der anfallende Bodenaushub soll, soweit er nicht im Plangebiet verbleiben oder in geeigneter Weise (an anderer Stelle) wiederverwendet werden kann, nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht entsorgt werden.

##### IV.3 Externe Kompensationsfläche

Der sich aus der Satzung des Bebauungsplans Nr. 15 ergebende Kompensationsbedarf von insgesamt 4.412 m² wird durch eine Bereitstellung von 4.412 Quadratmeter bzw. 4.412 Okkupaten des gemeindeigenen Flurstücks 45 der Flur 2 in der Gemarkung Westerhorn abgedeckt.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.10.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 11.02.2020 bis 24.03.2020. Die Bekanntmachung wurde unter <https://www.vg-barmstedt-hoerkerkirchen.de> > Amt Hömerkirchen > Bekanntmachungen/Medien ins Internet eingestellt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 20.02.2020 durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung hat am 16.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 03.08.2021 bis 04.09.2021 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, durch Aushang vom 20.07.2021 bis 05.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter <https://www.vg-barmstedt-hoerkerkirchen.de> > Amt Hömerkirchen > Bauleitplanung > Westerhorn ins Internet eingestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 28.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Westerhorn, .....

Der Bürgermeister

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

Uetersen, .....

Der Bürgermeister

Off. bestellter Vermessungstechniker

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.09.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 22.09.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Westerhorn, .....

Der Bürgermeister

9. Die Bauabwägungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.

Westerhorn, .....

Der Bürgermeister

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

vom .....