

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

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



Grundflächenzahl (GRZ)

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



Baugrenze

3. 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)



Flächen für den Gemeinbedarf

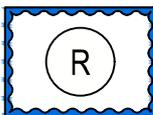


Feuerwehr



Polizei

4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)



Regenrückhaltebecken

Stadt Barmstedt

Bebauungsplan Nr. 78
- nördlich Steinmoor / westlich
Lutzhorner Landstraße -

Zeichenerklärung

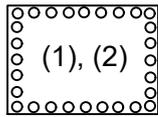
Seite 1 v. 2

BAR18001 . gez: An . Stand: 19.12.2024

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

5. 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)



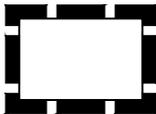
(1), (2)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Kennziffern (1) oder (2)

6. Sonstige Planzeichen



Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; hier: Lärmschutzwand
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

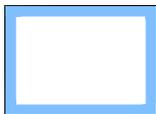


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

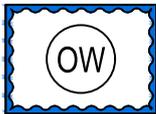
II. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



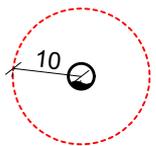
Verrohrter Abschnitt des Verbandsgrabens, geplant



Wasserflächen, geplant
hier: Verlegung des Verbandsgrabens



Unterhaltungstreifen des geplanten Oberflächengewässers (= Verbandsgraben)
(§ 6 Abs. 4 und 5 der Satzung des Wasserverbandes Krückau)
= 6 m ab Böschungsoberkante oder 5 m bei verrohrten Abschnitten



Brunnenschutzradius
hier: 10 m

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Bestandsgebäude



Flurstücksgrenze

572

Flurstücksnummer



aufgemessene Böschung



aufgemessener Baumbestand

* 14,71

aufgemessene Geländehöhen üNNH

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Feuerwehr und Polizei sind Hauptgebäude, Nebengebäude und sonstigen Anlagen (Waschplatz, Übungsplatz, nutzungsbezogene Stellplatzanlagen und Fahrradabstellplätze, Zuwegungen, Anlagen zur Ver- und Entsorgung, Gestaltungselemente wie Pflanzbeete, Ausstellungsgegenstände, Fahnenmasten etc.) für die Feuerwehr- und Polizeinutzung zulässig.

2. Überschreitung der GRZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die zulässige GRZ 0,40 darf durch den Feuerwehrvorplatz, die Stellplätze und ihre Zuwegungen bis zu einer GRZ von 0,80 überschritten werden.

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

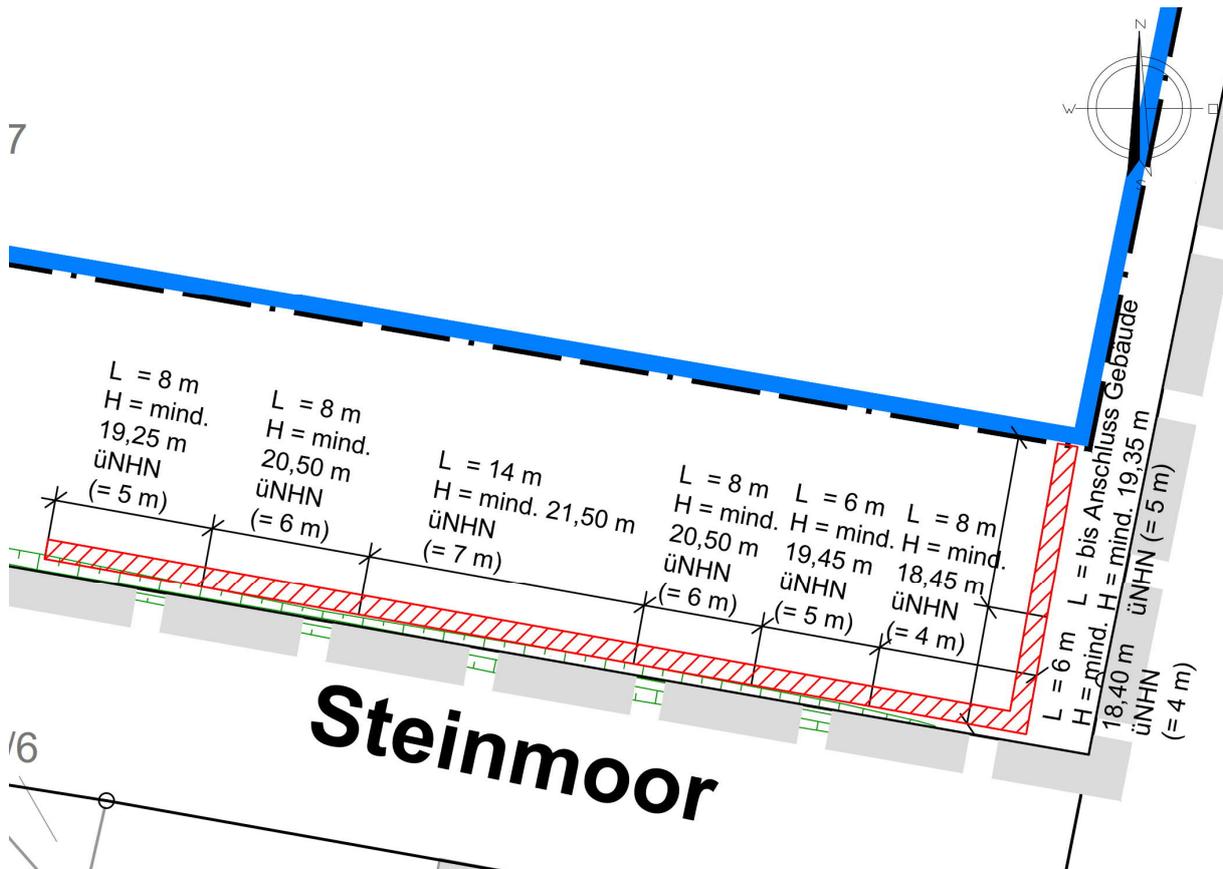
Im Plangebiet ist die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht versiegelten Flächen wieder herzustellen.

4. Festsetzungen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1

Im Teil A - Planzeichnung festgesetzten Bereich ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Mindesthöhen (H) und Längen (L) der einzelnen Abschnitte der Lärmschutzwand müssen der Nebenzeichnung 1 entsprechen. Die Lärmschutzwand muss an die östliche Gebäudekante bündig anschließen.

Die Lärmschutzwand muss eine Luftschalldämmung von mindestens 25 dB aufweisen. Die Übergänge zwischen den einzelnen Höhenbereichen können stufig in 1-m-Schritten erfolgen.



Nebenzeichnung 1 – Höhe der Lärmschutzwand in den einzelnen Abschnitten

4.2

Der Schallleistungspegel der Absauganlage auf dem Dach der Fahrzeughalle darf während der lautesten Nachtstunde maximal 77 dB(A) betragen.

II. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) / Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB)

100 % aller Dächer (Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen, Carports, etc.) sind entweder mit Anlagen für die Nutzung von Solarenergie zu versehen oder zu begrünen. Hierbei darf der Anteil der Dachbegrünung 50 % nicht unterschreiten.

Bei mehreren Gebäuden auf einem Baugrundstück gilt der vorgenannte Mindestwert von 50 % für den Mittelwert, bezogen auf die Gesamtheit aller anrechenbaren Dachflächen des betroffenen Grundstücks.

Die Dachflächen, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder für technisch notwendige Anlagen dienen, zählen nicht zu den in Absatz 1 genannten Dachflächen.

Für die Dachbegrünung sind die Dachflächen mit einem mindestens 13 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Intensivbegrünte Dachflächen sind ebenfalls zulässig.

Es wird empfohlen, die Dächer zu 100 % auszunutzen durch eine Kombination der Anlagen für die Nutzung von Solarenergie und Dachbegrünungen zwischen und unter den Anlagen.

6. Fläche zum Anpflanzen (1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen mit der Kennziffer (1) am Nordrand sind mind. 1,50 m hohe standortgerechte Laubgehölzhecken auf einem mind. 4,00 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gehölzpflanzungen sind im Abstand von maximal 1,00 m zueinander und mit mindestens 2x verpflanzter Ware vorzunehmen.

Es ist eine Kombination aus folgenden Pflanzen zu verwenden (Sträucher): Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), diverse Weidenarten (*Salix* spp.), Feldahorn (*Acer campestre*). Zulässig ist auch die Umpflanzung der durch den Ausbau des Steinmoors entfallenden Sträucher.

Ergänzend sind in der Fläche (1) 12 Hochstamm-Laubbäume zu pflanzen in der Baumschulqualität Stammumfang mind. 16-18 cm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung. Diese sind dauerhaft zu erhalten.

Geeignete Baumarten sind: Felsenbirne (*Amelanchier arborea*), Purpur-Erle (*alnus spaethii*), Feldahorn (*acer campestre*), Einblättrige Akazie (*Robinia pseudoacacia 'Unifolia'*), Gleditschie (*gleditsia triacanthos*), Spitz-Ahorn in Sorten (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*).

7. Fläche zum Anpflanzen (2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen mit der Kennziffer (2) - westlich und nördlich der Baugrenze - sind mind. 1,00 m hohe standortgerechte Laubgehölzhecken auf einem mind. 3,00 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

In der Fläche sind insgesamt 18 standortgerechte Laubbäume unterschiedlicher Art zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 14 - 16 cm betragen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m³ freizuhalten und zu begrünen. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Die Fläche mit der Kennziffer (2) ist als Baumrigole auszubilden.

Es sind Pflanzen aus der folgenden Pflanzliste zu wählen.

Geeignete Baumarten sind: Felsenbirne (*Amelanchier arborea*), Purpur-Erle (*alnus spaethii*), Feldahorn (*acer campestre*), Einblättrige Akazie (*Robinia pseudoacacia 'Unifolia'*), Gleditschie (*gleditsia triacanthos*), Spitz-Ahorn in Sorten (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*).

Geeignete Straucharten sind: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*).

Die Fläche (2) darf geringfügig verschoben werden.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Umsetzung

Die im 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 (auch bei Abgang herzustellender Pflanzungen), ist diese innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abgang mind. gleichwertig zu ersetzen.

8.2 Artenschutz - Insektenfreundliche Beleuchtung

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

Eine direkte Beleuchtung der Hecken an den Außenseiten des Plangeltungsbereichs und der freien Landschaft ist unzulässig.

8.3 Artenschutz – Brutkästen

Zum Schutz und zur Förderung der heimischen Vogelwelt sind im Plangebiet mind. 2 Nistkästen für Gebäudebrüter anzubringen, z.B. für Mauersegler, Sperling, Blaumeise, Kohlmeise, Halbhöhlen für Gartenrotschwanz, Rotkehlchen und/oder Mehlschwalben.

Die Kästen sind in Süd-Ostrichtung anzubringen, vorzugsweise geschützt unter dem Dachvorsprung, Balkon oder Sims. Alternativ können Nistkästen als Fassadensteine in die Verblendsfassade integriert werden. Die Nistkästen 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. 6,00 m, bei Schwalbennestern bei ca. 2,50 m.

III. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 LBO (SH)

9. Unversiegelter Grundstücksanteil

Der nicht überbaute bzw. versiegelte Grundstücksanteil (mind. 20 %) ist als Vegetationsschicht anzulegen und zu begrünen (beispielsweise mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen, heimischen Gehölzen, Rasen etc.). Gestaltungsvarianten mit Kies, Farbscherben, Schotter oder anderen Granulaten sind unzulässig.

IV. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Barmstedt, Fachbereich Bauen und Umwelt, Am Markt 1, 25355 Barmstedt eingesehen werden.

Trinkwassergewinnungsgebiet

Der B-Plan Nr. 78 liegt in einem Trinkwassergewinnungsgebiet und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass er zukünftig in einem Trinkwasserschutzgebiet liegt. Innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebietes und in einer Entfernung von weniger als 100 m zum nächsten Förderbrunnen ist die Errichtung von Erdwärmeanlagen nicht zulässig.

Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Boden- u. Recyclingmaterial, Bauschutt) ist verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen des Regelwerks 20 der LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffabfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) entsprechen. Vor dem Einbau solcher Materialien ist daher eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind der Wasserbehörde vor dem Einbau vorzulegen.

Bauzeitenregelungen

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 der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Kompensation

Da innerhalb des Plangeltungsbereichs keine für eine naturnahe Entwicklung geeigneten Flächen vorliegen, wird die erforderliche Kompensation auf Flächen außerhalb des Plangeltungsbereichs durch die Zuordnung von 5.720 Ökopunkten aus dem bestehenden stadt eigenen Ökokonto Aktenzeichen 42KOM.2005-76 abgegolten. Das Ökokonto ist anerkannt durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg seit dem 01.05.2002.

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 84 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO SH) handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Stand: Rellingen, 19.12.2024



danne & **n**achtmann
Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen
Telefon: (04101) 852 15 72 . Fax: (04101) 852 15 73
buero@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de