

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

I.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

I.1.1

In den urbanen Gebieten werden die Ausnahmen nach § 6a Absatz 3 Nummern 1 und 2 BauNVO für Vergnügungsstätten (insbesondere Diskotheken, Wettbüros, Spielhallen die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen) sowie Tankstellen ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

I.1.2

Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

I.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und 18 Abs. 1 BauNVO)

I.2.1

Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen dem in Teil A - Planzeichnung - festgesetzten Höhenbezugspunkten im jeweiligen Teilgebiet und dem höchsten Punkt des Daches.

I.2.2

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

I.3 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude gemäß der offenen Bauweise zu errichten. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

I.4 Nebenanlagen, Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 Abs. 1 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen und Stellplätze.

I.5 Festsetzung zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Ebenerdige, nicht überdachte, private PKW-Stellplätze und Flächen für die Feuerwehr sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Der Abflussbeiwert von 0,6 darf nicht überschritten werden.

Weitere Festsetzungen werden ggf. bei Vorlage des wasserwirtschaftlichen Konzeptes ergänzt.

I.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO)

Festsetzungen werden ggf. bei Vorlage des Schallgutachtens ergänzt.

II. Festsetzungen zur Grünordnung

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

Für Außenleuchten auf den Privatgrundstücken sind ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (<3.000 Kelvin) und einer maximalen Oberflächentemperatur von 60°C zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten, die Beleuchtung von Hecken und Bäumen ist zu vermeiden. Dies gilt auch für beleuchtete Werbeanlagen.

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

II.2.1 Einfriedungen

In den urbanen Gebieten sind als Grundstückseinfriedungen nur heimische Laubhecken in einer Höhe von mind. 1,00 m auf einem mindestens 1,00 m breiten offenen Vegetationsstreifen mit Ausnahme der Grundstückszufahrten

/-zuwegungen, Sichtdreiecken und Strecken mit Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig. Zwischen Hecken und Gebäuden sind Zäune in gleicher Höhe der Hecken zulässig.

Artenvorschläge:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Röthbuche (*Fagus sylvatica*)

Efeu (*Hedera helix*)

Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Hinweis. Kirschlorbeersträucher sind keine heimischen Pflanzen.

II.2.2 Eingrünung von Stellplätzen

Auf offenen privaten PKW-Stellplatzanlagen ist je angefangene 10 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum 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) vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Artenvorschläge:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Waldkiefer (*Pinus sylvestris*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Weißdorn / Rotdorn (*Crataegus* in Sorten)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

II.2.3 Baumpflanzungen

In den urbanen Gebieten ist je angefangene 800 m² Baugrundstück mindestens ein kleinkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Pflanzungen gem. Festsetzung *II.2.2 Eingrünung von Stellplätzen* können angerechnet werden.

Hinweis: Es wird die Pflanzung verschiedener Bäume empfohlen.

Artenvorschläge:

Linde (*Tilia* in Sorten)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Walnuß (*Juglans regia*)
Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Weißdorn / Rotdorn (*Crataegus* in Sorten)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Obstbaum – Hochstämme

II.2.4 Eingrünung Abfallstandorte

Freistehende Abfallboxen, Abfallsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. sind in voller Höhe dauerhaft durch Kletter- oder Rankpflanzen an Pergolen/Mauern/Zäunen oder eine vorzupflanzende Laubgehölzhecke einzugrünen.

Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Artenvorschläge für Heckenpflanzungen:

| | |
|-----------|--------------------|
| Feldahorn | - Acer campestre |
| Hainbuche | - Carpinus betulus |
| Rotbuche | - Fagus sylvatica |

Artenvorschläge von Schling- und/oder Kletterpflanzen:

| | |
|------------------|--|
| Efeu | - Hedera helix |
| Wilder Wein | - Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' |
| Gemeine Waldrebe | - Clematis vitalba |
| Kletterhortensie | - Hydrangea petiolaris |

II.3 Ausschluss von Schottervorgärten (gem. § 86 LBO-SH, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Vorgärten sind vollflächig 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 genutzte Hofflächen und Zuwegungen zulässig.

Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Straßengrenze der August-Christen-Straße und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten, vorderen Hausfront.

II.4 Dachbegrünung (gem. § 86 LBO-SH, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

II.4.1

In den urbanen Gebieten sind 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.4.2

Alternativ kann im Urbangebiet auf den Dachteilen der Hauptgebäude, auf denen Anlagen zur Nutzung solarer Energie (Photovoltaik, Solarthermie) angelegt werden, auf die Dachbegrünung gemäß der Festsetzung II.4.1 verzichtet werden.

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

III.1 Werbeanlagen

III.1.1

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Flächige Werbeanlagen und Schriftzüge aus einzelnen Buchstaben an Gebäuden dürfen zusammen einen Anteil von 15 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden oberhalb der Traufe sowie reflektierende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

III.1.2

Beleuchtete Werbeanlagen dürfen nur blendfrei ausgeführt werden. Bei beleuchteten Werbeanlagen ist auch Festsetzung II.1 zu berücksichtigen.

III.2 Abgrabungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen

(§ 86 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 LBO-SH)

Sofern Höhenangleichungen erforderlich werden, sind die Geländeübergänge der Privatgrundstücke zu den Nachbargrundstücken bzw. zu den öffentlichen Verkehrsflächen ohne Niveaueversprung in Form einer Abböschung herzustellen.

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

IV. Hinweise

Zugrundeliegende Vorschriften

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

Bauzeitenreglung

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.

Sofern 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.

Boden

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.

Hinweis zum Mutterboden:

Gemäß § 202 BauGB i.V. m. § 12 BBodSchV ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bei Bautätigkeit ist die DIN 18915 und für die Verwertung des Bodenaushubs die DIN 19731 anzuwenden.

Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten“ beachtet werden.

Auf nicht bebauten Flächen ist die Durchlässigkeit des Bodens wieder herzustellen.

Aufgestellt: Rellingen, den 10.01.2023



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