



Gemeinde Bokel

Bebauungsplan Nr. 7 - Wohngebiet südl. Seestr. -

Entwurf der Planzeichnung
Maßstab 1:1000
BOK20001 . gez. An . Stand: 07.08.2022

dn **stadtplanung**
beraten . planen . entwickeln . gestalten

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

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

I.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

I.1.1

Im allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

I.1.2

Im allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

I.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 6 , § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

I.2.1

Die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) darf maximal 60 cm betragen, gemessen ab in Teil A - Planzeichnung - festgesetzten Höhenbezugspunkt (Schachtdeckel auf der Seestraße mit 8,07 üNN).

I.2.2

Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen dem in Teil A - Planzeichnung - festgesetzten Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt des Dachfirstes.

I.3 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

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

Im Plangebiet sind Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in den in Teil A - Planzeichnung festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Die Einschränkung gilt nicht für Einfriedungen mit Punktfundamenten.

Auf den Waldabstand gem. § 24 LWaldG wird verwiesen (siehe auch IV.2 Waldabstand)

I.5 Festsetzung zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)

I.5.1

Im allgemeinen Wohngebiet ist das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken mittels Mulden oder über die Fläche zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind nach dem aktuellen Stand der Technik zu bemessen, zu planen, zu errichten und dauerhaft in betriebsbereitem Zustand zu halten.

Teil B -Text -**I.5.2**

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

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)****II.1.1 - Knickschutz**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (= Knicksaumstreifen) dient der Erhaltung 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 Wiesenstreifens 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 befahren werden.

II.1.2 - Unzulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen

Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit Ausnahme der Knickanlagen keine Abgrabungen oder Aufschüttungen zulässig.

II.1.3 - Unzulässigkeit von Fremdplantagen

Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dürfen mit Ausnahme der Knickanlagen keine Plantagen und keine Ansaaten vorgenommen werden und weder Pflanzenschutzmittel noch Düngemittel jedweder Art ausgebracht werden.

II.1.4 - Zaun

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gegenüber dem Wohngebiet durch einen 1,0 m - 1,5 m hohen Zaun an der Außenseite des Wohngebietes zur Sicherung der naturnahen Entwicklung der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB abzuführen.

II.1.5 - Schutz von Einzelbäumen

Einzelbäume der Knicks mit Stammdurchmessern von mind. 0,6 m bzw. mind. 2,0 m Stammumfang unterliegen nicht der Knickpflege sondern sind als Großbäume zu erhalten. Verluste dieser Großbäume sind im Verhältnis von 1:1 (Verlust: Neupflanzung) auszugleichen durch Hochstamm-Laubbaumpflanzungen in der Baumschulqualität Stammumfang mind. 16-18 cm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, und dauerhaft zu erhalten.

Geeignete Arten sind Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Feldahorn (*Acer campestre*).

Teil B -Text -**II.1.6 - Artenschutz - 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.

Davon abweichend dürfen Arbeiten an Höhlenbäumen nach vorheriger Bestandsüberprüfung und festgestelltem fehlenden Besatz durch Fledermäuse nur in Dezember und Januar ausgeführt werden.

II.1.7 - Artenschutz - Insektenfreundliche Beleuchtung

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 abgeschirmte Leuchten, so dass eine direkte Lichteinwirkung auf die Gehölze vermieden wird.

Eine direkte Beleuchtung der Knicks einschließlich der Bestandsbäume ist unzulässig.

Hinweis:

Als insektenfreundlich gelten z.B. „warmweiße“ LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 K oder weniger (maximal 3000 K) oder Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST, NAV oder HPS). Eine weitere Alternative stellen Natriumdampfniederdrucklampen (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.1.8 - Artenschutz - Fledermausquartiere

Bei zeitgleichen Entfallen von 1 bis 5 Großbäumen (sind innerhalb des Plangeltungsbereichs an verbleibenden Großbäumen in mindestens 3 m Höhe mind. 5 Stück Ganzjahresquartiere (Fledermäuse) zu montieren und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich ist in Nähe zu den Fledermauskästen ein Meisenkasten anzubringen.

II.2 Anpflanzfestsetzungen von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 700 m² Baugrundstück mindestens ein kleinkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen.

Abgänge von diese mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Großbäumen sind durch Nachpflanzungen auszugleichen.

Die Pflanzgebote sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB spätestens 1 Jahr nach Nutzungsfähigkeit der Grundstücke herzurichten.

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

III.1 Unversiegelter Grundstücksanteil

Der nicht überbaute bzw. nicht versiegelte Grundstücksanteil des Wohngebietes (mind. 55 %) ist als Vegetationsschicht anzulegen und zu begrünen (beispielsweise mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen, heimischen Gehölzen, Rasen etc.). Gestaltungsvarianten mit Kies, Farbscherben, Schotter oder anderen Granulaten sind damit nicht zulässig.

III.2 Einfriedungen

Zur Begrünung des Straßenraums sind entlang der neuen Planstraße folgende Einfriedungen zulässig:

- Laubgehölzhecken mindestens 0,5 m entfernt von der Grundstücksgrenze in einer Höhe von mind. 1,00 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen. Zäune sind nicht zwischen Hecke und Grundstücksgrenze zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.
- Zudem sind anstatt der Hecken auch bepflanzte (Friesen-)Wälle mit einer Maximalhöhe von 1 m für den Wall zuzüglich 0,5 m für die Einfriedung zulässig oder
- eine dichte Berankung der mind. 1,0 m hohen Zäune mit mindestens 1 Kletter- oder Schlingpflanze pro laufendem Meter auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen.

Die jeweiligen Höhen werden gemessen ab der Fahrbahnoberkante der neuen Planstraße, in Grundstücks- und Fahrbahnmitte.

Bei Grundstückszufahrten und in den Sichtdreiecken von öffentlichen Straßen sowie von Grundstücksein- und -ausfahrten, darf von den Festsetzungen abgewichen werden.

Es sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden.

Hinweis:

Kirschlorbeersträucher, Thuja und Scheinzypressen sind nicht heimisch.

III.3 Abgrabungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen

Geländeübergänge zwischen

- den neuen Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet und den Nachbargrundstücken,
- den allgemeinen Wohngebieten und den öffentlichen Verkehrsflächen sowie
- den allgemeinen Wohngebieten und den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmenflächen

sind in Form einer Abböschung herzustellen, sofern Höhenangleichungen erforderlich werden. Dabei sind Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Maßnahmenflächen unzulässig.

Höhenangleichungen an die öffentlichen Verkehrsflächen und an die Nachbargrundstücke dürfen gem. § 67 LBO Schl.-H. ausnahmsweise auch ohne Abböschung hergestellt werden, wenn das Ortsbild und die benachbarten Privatgrundstücke dadurch nicht negativ beeinträchtigt werden.

III.4 Stellplätze

Die Ermittlung der notwendigen Zahl der Stellplätze erfolgt anhand der folgenden Tabelle. 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	Mind. 2 je Wohneinheit	Mind. 2 je Wohneinheit

III.5 Ordnungswidrigkeiten

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

IV. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

IV.1 Zugrundeliegende Vorschriften

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

IV.2 Waldabstand

Auf den Waldabstand gem. § 24 Abs. 1 LWaldG wird hingewiesen. Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Satz 1 gilt nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 63 der Landesbauordnung sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden.

Ausnahmen sind nur für bauliche Anlagen möglich, von denen eine unterdurchschnittliche Brandgefahr ausgeht. Ausnahmen für die Unterschreitungen des Waldabstandes sind bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde zu beantragen.

IV.3 Schutz von Bäumen

Bei Bautätigkeiten gelten die DIN 18920:2014-07 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie die ZTV-Baumpfleger (2017):

Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege. 5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S

IV.4 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 Schutzzeit, 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. Dabei kann es auch sein, dass die Bauausführung zeitlich verschoben werden muss.

IV.5 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 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.

IV.6 Externe Kompensationsmaßnahmen

Der sich aus der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 7 A ergebene Kompensationsbedarf von insgesamt 8 m Knick wird durch eine Bereitstellung von 16 lfm Knickneuanlage, auf dem Flurstück 68/2 der Flur 6 in der Gemarkung Bokholt abgegolten und planungsrechtlich zugeordnet.

Der sich aus der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 7 A ergebene Kompensationsbedarf von insgesamt 1.645 m² Kompensationsfläche wird durch eine Bereitstellung von 1.645 Ökopunkten aus dem von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg anerkannten Ökokontos (Az. 26KOM.2023-1), gelegen auf den Flurstücken 29/1 und 31, Flur 3, Himmelmoor/Quickborn, abgegolten und planungsrechtlich zugeordnet.

Aufgestellt: Rellingen, den 23.04.2024



Danne & Nachtmann
Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen
Telefon: (04101) 852 15 72 . Fax: (04101) 852 15 73
buero@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de