

Gemeinde Giesensdorf Bebauungsplan Nr. 2 „östliche Dorfstraße“

Teil B – Textliche Festsetzungen –

Stand: 09.02.2023

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 BauNVO

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude darf durch Grundflächen von direkt am Hauptgebäude befindlichen Terrassen bis zu einer GRZ von 0,3 überschritten werden (§ 19 Abs. 2 BauNVO).

2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO

2.2.1 Innerhalb des Plangebietes wird die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).

2.2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Lüftungsanlagen, Aufzugs-Schornsteine, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 0,5 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 20 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen und allgemein zulässig.

2.2.3 Bei der Errichtung von baulichen Anlagen mit Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe (TH) als maximal zulässige Gebäudehöhe.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- 3.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) definiert sich die abweichende Bauweise nach der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die längste Gebäudeseite 17,0 m nicht überschreiten darf.
- 3.2 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Balkone am Hauptgebäude um maximal 1,5 m überschritten werden.

4 Gedeckte Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Gedeckte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je volle 600 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Je Wohngebäude sind bis zu zwei Wohnungen zulässig.

6 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der überlagernden Festsetzung für Flächen für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung: Abwasser) sind Maßnahmen/Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung- und rückhaltung (z.B. Versickerungsmulden, Retentionsflächen) zulässig. Zudem können innerhalb der entsprechenden Flächen Stellplätze und Grundstücksüberfahrten zugelassen werden.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB

- 7.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert $< 0,7$ (z.B. Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrassen oder vergleichbare Befestigung) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- 7.2 Die Vorgärten sind je Grundstück zu mindestens 50% als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchstein, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen,

wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

- 7.3 Auf den Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist je vollen 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Obstbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und bei Abgang gleichartig oder mit einem anderen standortheimischen Laubbaum zu ersetzen.

- 7.4 Der zur Anpflanzung festgesetzte Gehölzstreifen (G) sind als freiwachsenden Hecke mit standortangepassten und gebietseigenen Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Anpflanzung ist vor Verbiss während einer 3-jährigen Anwuchspflege einzuzäunen.

Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Anlagen zur Geländeabstützung als Stützmauern, Winkelstützmauern, Winkелеlemente und Gabionen, etc. und Einfriedungen nicht zulässig.

- 7.5 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

- 7.6 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen der überlagernden Festsetzungen öffentliche Grünfläche und Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung: Abwasser) sind jeweils mindestens drei Bäume gemäß Pflanzliste 3 fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO S-H

1 Gestaltung baulicher Anlagen

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 8 LBO S-H

- 1.1 Die Außenwände der Haupt- und Nebengebäude sowie der Garagen sind in Verblendmauerwerk, Mauerziegel oder Klinker nur in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Zudem ist auch eine Verkleidung mit Holz in roten bis rotbraunen Farbtönen, gedecktem Grün und anthrazitgrau zulässig.

Ergänzend sind andere Materialien und Farben bis maximal 20 vom Hundert der jeweiligen Fassadenseite zulässig.

Das Begrünen von Fassaden ist zulässig.

- 1.2 Für Garagen, gedeckten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 5,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

2 Dachform und -gestaltung

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 8 LBO S-H

- 2.1 Für Hauptgebäude sind als Dachform nur Sattel-, Walm-, und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Zudem sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (bis 15°) zulässig, sofern sie als begrünte Dächer ausgebaut werden.
- 2.2 Die Dacheindeckung ist, mit Ausnahme begrünter Dächer, in roten bis rotbraunen und anthrazitgrauen Farbtönen auszuführen. Hochglänzende Dacheindeckung und andere reflektierende Materialien (ausgenommen Photovoltaik- und Sonnenkollektoren) sind unzulässig.
- 2.3 Für Nebengebäude von über 5,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude, mit der Ausnahme, dass diese ausschließlich mit begrünten Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern bis 15° Dachneigung herzustellen sind.

3 Einfriedung

§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO S-H

- 3.1 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als standortheimische Laubhecken zulässig. Zäune sind an der Straßenseite nur in Verbindung mit einer Laubhecke bis zu einer Höhe von 1,10 m und einem Mindestabstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Kombinationen von Hecken und Zäunen ist möglich, wenn Zäune auf der öffentlichen Fläche abgewandten Seite errichtet werden.
- 3.2 Massive Einfriedungen durch Mauern oder Wällen aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern sind umlaufend bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.
- 3.3 Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (Terrassen-/Balkontrennwände) sind außerhalb der Baugrenzen nur im rückwärtigen, der Vorgartenfläche abgewandten Grundstücksbereiche im unmittelbaren Anschluss an das Hauptgebäude mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und einer Gesamtlänge von 5,0 m zulässig.
- 3.4 Die Höhe von Einfriedungen bemisst sich ab der Oberkante der erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche an der zugewandten Straßenbegrenzungslinie des Baugrundstückes.

4 Erforderliche Stellplätze

§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO S-H

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind pro Wohnung mindestens zwei Stellplätze herzustellen.

III HINWEISE

1 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01 (Fledermausfreundliche Beleuchtung):

Vermeidung von Beleuchtung, wo es möglich ist. Dies betrifft das Äußere von Gebäuden, Wege, Stellplätze und Außenanlagen.

Alternativ:

Wo keine Vermeidung künstlicher Erleuchtung möglich ist, wird diese auf das minimal notwendige Maß (5 lux an Parkplätzen und Straßen) begrenzt und mit warmem Licht zwischen 1.800 und max. 2.700 Kelvin umgesetzt. Es darf keine Beleuchtung verwendet werden, die nicht vollständig nach oben und in Richtung vorhandener und geplanter Gehölze seitlich abgeschirmt ist. Streulicht ist zu vermeiden. Gehölze sollen nicht direkt an-gestrahlt werden, hier sind sollten Werte von <0,1 lux eingehalten werden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-02 (Fledermausfreundlicher Bau):

Zwischen März und Ende November sind Arbeiten im Dunkeln zu vermeiden.

Alternativ:

Wenn Arbeiten im Dunkeln zwischen März und Ende November durchgeführt werden, ist sicherzustellen, dass nicht durch die Planung betroffene Gehölze frei von jeglicher zusätzlichen (im Vergleich zum Ist-Zustand vor der Planungsumsetzung) Beleuchtung bleiben, um Quartiere, Jagdgebiete und Flugtrassen nicht zu entwerten. Baustrahler etc. sind nur bei Bedarf anzuschalten und dann entsprechend auszurichten sowie nach oben und zu den Seiten abzuschirmen, sodass das Licht möglichst wenig streut.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-03 (Bauzeitenregelung Haselmäuse):

Die Entfernung des Schlehengebüschs für die geplante Zufahrt zum Geltungsbereich erfolgt in zwei Schritten: Der Rückschnitt wird im Winter zwischen dem 01.12. und dem 28./29. Februar durchgeführt, ohne die Bodenstruktur zu beeinträchtigen. Das vollständige Roden und Entfernen mit Eingriffen in den Boden erfolgt im darauffolgenden Mai, wenn die Haselmäuse ihre Winterquartiere im Boden verlassen haben und in angrenzende Bereiche ausgewichen sind. Die Strukturen sind bis zum Eingriff von jeglicher Vegetation freizuhalten, um die Ansiedlung von Brutvögeln zu vermeiden.

Alternativ:

Gehölze können gem. § 39 BNatSchG ab dem 1.10. gefällt werden. Zu dieser Zeit sind Haselmäuse in der Regel noch aktiv. Die Fällung von Gehölzen kann in ökologischer Baubegleitung erfolgen. Diese überprüft, ob sich Haselmäuse in den betroffenen Eingriffsbereichen befinden. Die Gehölzentfernung findet erst nach einem Negativnachweis durch eine fachkundige Person statt.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-04 (Temporärer Amphibienschutzzaun und Ökologische Baubegleitung):

Es wird ein Amphibienschutzzaun nötig, der Wanderungen aus der Flächeninanspruchnahme ermöglicht, aber Wanderungen in das Baufeld verhindert.

Derzeit angenommen benötigte Länge ca. 340 m: Vor Beginn der Bauphase und nach der Hauptwanderzeit in die Laichgewässer (Ende Mai) wird ein temporärer Amphibienschutzzaun aufgestellt, der zum Ende der Bauphase wieder entfernt wird. Es wird sichergestellt, dass der Zaun in einem ausreichenden Abstand zu den Baufeldern aufgestellt wird, um ein Anschütten oder Überschütten durch Bautätigkeiten zu verhindern. Um die Abwanderung von sich im Baufeld aufhaltenden Knoblauchkröten zu ermöglichen, sind im Abstand von max. 20 m im Norden, max. 30 m im Süden und ca. 40 m im Osten und Westen Übersteighilfen zu einzurichten.

Es wird eine ökologische Baubegleitung nötig, die vor Beginn der Arbeiten den genauen Verlauf des Zauns mit Übersteighilfen sowie den Aufstellzeitpunkt in Abhängigkeit der Witterung mit den Beteiligten und die Öffnung im Bereich der geplanten Zufahrt festlegt und nach Errichtung sowie während der Arbeiten auf Funktionsfähigkeit überprüft. Die Funktionsfähigkeit des Zauns wird bis Ende der Bauphase sichergestellt.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-05 (Bauzeitenregelung Brutvögel):

Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (Baumfällungen, Rodungen, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden und sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie der Abtransport von Holz, Schnittgut etc. sowie spätere Bauarbeiten) außerhalb der Brutperiode stattfinden und nur zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März erfolgen.

Alternativ:

Bei einem vorgesehenen Baubeginn innerhalb der Brutperiode ist dieser nur möglich, wenn Negativnachweise durch eine fachkundige Person erbracht werden (Brutvogelkartierung/Begehung max. 5 Tage vor Baubeginn), Kartierung v.a. dann, wenn die Flächen längere Zeit brachlagen. Zudem kann dies erst nach Abwanderung von Haselmaus und Knoblauchkröte (AV-03 und AV-04) geschehen.

Artenschutzrechtliche Empfehlung als Nahrungsfläche für Feldlerche - Blühflächen:

Südlich des Geltungsbereichs wird ein mehrjähriger Blühstreifen von 5 m Breite und ca. 160 m Länge angelegt, der bei Bedarf nachgesät wird. Die Anlage der geplanten Blühfläche ist mit gebietsheimischer Regiosaat oder Mahdgutübertragung (Ursprungsregion 3) durchzuführen. Die sandigen Standortbedingungen sind bei der Auswahl der Arten zu berücksichtigen. Die Pflege erfolgt extensiv.

2 Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Zum Schutz von Bäumen sind diese im Baubereich durch einen Zaun und/oder durch andere Maßnahmen nach der DIN 18920 zu sichern.

3 Denkmalschutz § 15 DSchG

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung

besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern durch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4 Löschwasser

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

5 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Amtsverwaltung des Amtes Lauenburgische Seen, Fünfhausen 1, 23909 Ratzeburg, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

IV PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 - Gehölzstreifen als freiwachsende Hecke

Bäume, Anteil an Pflanzung 20%

Hochstamm 3 x v., Stammumfang mind. 14/16 cm

Moor-Birke (*Betula pubescens*)

Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)

Zitter-Pappel (*Populus tremula*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Sträucher

Sträucher/Heister 2 x v., 60-100 cm,
 Pflanzabstand 1,00 m, Reihenabstand x 1,50 m,
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*) Gewöhnliche Kiefer (*Pinus sylvestris*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*) Hasel (*Corylus avellana*)
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europ.*) Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
 Schneeball (*Viburnum opulus*) Schw. Holunder (*Sabucus nigra*)
 Traubenkirsche (*Prunus padus*) Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Pflanzliste 2 - Obstbaumpflanzungen

Alle Obstsorten sind als Hochstamm (Kronenhöhe 1,6 m) mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen. Bei Apfel ist eine Sämlingsunterlage oder eine starkwachsende vegetative Unterlage, bei Birne und Kirsche eine Sämlingsunterlage nötig.

Apfel - alte Sorten aus dem östlichen Hügelland -

Schöner aus Bath	Maren Nissen	Wilstedter Apfel
Jakob Lebel	Filippas Apfel	Schöner von Boskoop
Roter Astrachan	Prinzenapfel	Ruhm von Kirchwerder

Birne

Graf Moltke	Bunte Julibirne	Köstliche v. Charneu
-------------	-----------------	----------------------

Süßkirsche

Kassins Frühe	Hedelfinger Riesen	Schneiders späte Knorpel
---------------	--------------------	--------------------------

Sauerkirsche

Koröser Weichsel	Morellenfeuer
------------------	---------------

Um eine ausreichende Befruchtung sicherzustellen, müssen immer mindestens zwei Bäume (besser mehrere) verschiedener Sorten der gleichen Art (Apfel, Birne oder Kirsche) nebeneinanderstehen. Es empfiehlt sich wegen der Gleichzeitigkeit der Blüte, jeweils Baumgruppen von Früh-, Herbst- und Wintersorten zu bilden.

Zwetsche

Borsumer Zwetsche

Wangenheims Frühzwetsche

Althans Reneklode

Pflaumen und Zwetschen sind selbstfruchtbar (außer Althans Reneklode)

Pflanzliste 3 - Straßenbaumpflanzungen

Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),

Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),

Stiel-Eiche (*Quercus robur*),

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)