

## **Gemeinde Berkenthin**

### **Bebauungsplan Nr. 25 "Alter Schredderplatz"/Friedenstraße**

#### **Teil B -Textliche Festsetzungen -**

**Stand: 14.11.2024 - Erneute Beteiligung -**

## **I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

#### **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und 3 BauNVO**

Die in § 3 Abs. 3 BauNVO für Reine Wohngebiete (WR) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.1 Grundflächen baulicher Anlagen**

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

Innerhalb des Reinen Wohngebietes darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

#### **2.2 Höhe baulicher Anlagen**

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

2.2.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) 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, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 1,5 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 20 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenann-

ten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Anlagen zur Solarnutzung sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen.

### **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Balkone am Hauptgebäude um maximal 3,0 m überschritten werden.

### **4 Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO**

Stellplätze, gedeckte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen (GSt) zulässig.

### **5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB**

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

5.2 Innerhalb der Kronentraufbereiche der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

5.3 Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzstreifen mit der Zweckbestimmung "Knick" (K) ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Der Knick ist gemäß den aktuellen Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz und der Biotopverordnung zu pflegen.

5.4 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist gegenüber dem zur Erhaltung festgesetzten Gehölzstreifen (K) ein vorgelagerter Schutzbereich (M1) mit einer Breite von 5,0 m von gärtnerischer oder sonstiger Nutzung sowie von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten.

Der Schutzbereich ist als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln, 1 x jährlich, frühestens ab dem 15. Juli des Jahres, zu mähen (inkl. Abfuhr des Mähgutes) auf Dauer zu erhalten. Der Knickschutzstreifen ist zusätzlich abzuzäunen (Höhe des Zaunes  $\leq 1,50$  m). Hierbei ist eine Durchgängigkeit für Kleinsäuger und Amphibien zu gewährleisten.

5.5 Die zum Erhalt festgesetzten Gehölzstreifen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölzstreifen (G) sind als freiwachsende Hecken dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Zur Sicherung einer langfristigen Entwicklung, der Vitalität und der Standsicherheit der festgesetzten Bepflanzung ist die Entnahme einzelner Bäume,

Sträucher und sonstiger Bepflanzungen in Abstimmung mit dem zuständigen Fachdienst des Kreises zulässig.

- 5.6 Der zur Anpflanzung festgesetzte Gehölzstreifen ist als freiwachsende Hecke mit standortheimischen Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
- 5.7 Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) ist das auf den Grundstücken anfallende, nicht verdunstete und nicht verwendete Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.
- 5.8 Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) 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 Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- 5.9 Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen, Garagen und gedeckten Stellplätzen (Carports) mit einer maximalen Neigung bis 15 Grad sind mit Ausnahme der Flächen für technischer Aufbauten mit einem Substrataufbau von mindestens 8 cm extensiv oder intensiv zu begrünen.

## **II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO S-H**

#### **1 Gestaltung baulicher Anlagen**

##### **§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H**

- 1.1 Innerhalb des Plangebietes sind nur Holzfassaden zulässig.
- 1.2 Ergänzend sind andere Materialien bis maximal 20 vom Hundert der jeweiligen Fassadenseite zulässig.
- 1.3 Die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen gelten nicht für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

#### **2 Dachform**

##### **§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H**

- 2.1 Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer mit Dachneigungen von 20° bis 40°, **Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 30°** und begrünte Flach- und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.
- 2.2 Dacheindeckung sind nur in rötlichen, rotbraunen oder anthrazitgrauen Farbtönen zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind begrünte Flach- und flachgeneigte Dächer.

- 2.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- 2.4 Baulich zusammenhängende Baukörper sind mit der gleichen Dachneigung, Art und Farbgebung der Dacheindeckung auszuführen.
- 2.5 Die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen gelten nicht für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes, wie beispielsweise Wintergärten, Terrassenüberdachungen.

### **3 Erforderliche Stellplätze § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO S-H**

Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) ist pro Wohnung ein Stellplatz herzustellen.

### **4 Einfriedungen § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO S-H**

- 4.1 Einfriedungen sind nur als standortheimische Laubhecken zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit einer Laubhecke bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
- 4.2 Massive Einfriedungen durch Mauern oder Wällen aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern sind umlaufend bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

## **III HINWEISE**

### **1 Artenschutz**

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AS-01 Fledermäuse

Zur Minderung von Verlusten an Insekten bei späterer Beleuchtung von Straßen im Geltungsbereich ist eine insektenfreundliche Beleuchtung mit LED-Lampen ohne Blauanteil und mit warmweißem Licht (< 2.700 K) und keine Beleuchtung von Grünstrukturen außerhalb von Wegen und Straßen vorzusehen.

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AS-02 Bauzeitenregelung Brutvögel:

Entfernungen der Gehölze und Brachvegetation sind daher außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht zwischen Anfang März und Ende September, durchzuführen. Bei Beginn vor der Brutzeit bis in die Brutzeit wirkt die Baumaßnahme vergrämd, d.h. bei permanentem Baubetrieb sind keine Brutvögel zu erwarten. Bei späterer Flächenbebauung ist dies nicht sicher. Vor Beginn der Arbeiten innerhalb der Brutzeit muss daher durch fachkundige Baubegleitung ein Negativnachweis für Brutvorkommen am Vorhabenort erbracht werden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AS-03 Amphibienzaun

Es ist ein Amphibienzaun um den Geltungsbereich bzw. die Baustellen vor Baufeldfreimachung und Geräteinsatz herzustellen und im Zeitraum vom 01.02. bis 31.10. zu pflegen und zu erhalten. Dieser muss aus dem Baufeld nach außen übersteigbar sein. Fanggeimer sind nicht einzusetzen. Tiere können bei ggf. erfolgenden Wanderungen um das Baufeld herum wandern. Der Zaun ist bis zur Fertigstellung der Gebäudes und der Wege zu pflegen und später wieder abzubauen. Bei Herstellung in der Wanderzeit vom 01.02. bis 31.07. ist eine biologische Baubegleitung erforderlich, die sicherstellt, dass vor Baubeginn keine Tiere innerhalb des Zaunes verblieben sind.

Vermeidungsmaßnahme Ameisenhügel 1 in der Eingriffsregelung

Zum Schutz des Ameisenbestandes ist der im westlichen Knick vorhandene Ameisenhügel durch ein Holzgerüst einzuzäunen. Da hier eine Nutzung der Ameisen als Nahrung durch den Grünspecht, der ggf. auf dem Friedhof vorkommen könnte, nicht auszuschließen ist, wird hier die Variante mit Holzgerüst vorgesehen.

Vermeidungsmaßnahme Ameisenhügel 2 in der Eingriffsregelung

Zur Sicherstellung des Schutzes für den Schutzstreifen in der Bauzeit ist eine feste Abgrenzung durch Bauzaun o.ä. zwischen Flächeninanspruchnahme und Schutzstreifen herzustellen. Diese verbleibt, bis die angrenzenden Häuser hergestellt sind.

**2 Gehölzschutz während der Bauarbeiten**

Bestehende Bäume, Gehölzstreifen und sonstige Bepflanzungen sind während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

**3 Denkmalschutz**Umgebungsschutz gemäß § 12 DSchG

Das Plangebiet betrifft die unmittelbare Umgebung des Kulturdenkmals „Friedhofskapelle“. Der Denkmalstatus des Friedhofes selbst befindet sich derzeit noch in der Prüfung.

Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG bedürfen "die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen" der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Für Sonnenkollektoren und PV-Anlagen kann gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH ein denkmalrechtlicher Genehmigungsvorbehalt bestehen.

Allgemeine Meldungs- und Dokumentationspflicht nach § 15 DSchG SH

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 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 an die Denkmalschutzbehörde.

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

#### **4 Löschwasser**

Für die öffentlichen Verkehrsflächen und Zuwegungen 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. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden.

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.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen und die Flächen mit eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie Flächen mit eingetragenen Geh- und Leitungsrechten sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

#### **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 Amt Berkenthin, Am Schart 16, 23919 Berkenthin, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

#### IV PFLANZLISTEN

##### **Pflanzliste 1 - Gehölzstreifen als freiwachsende Hecke**

###### Bäume

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

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

###### Sträucher

Sträucher/Heister 2 x v., 60-100 cm,

Pflanzabstand 0,75 m x 0,75 m,

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Wildapfel (*Malus silvestris*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Schlehdorn (*Prunus spinosa*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Salweide (*Salix caprea*)

Schw. Holunder (*Sabucus nigra*)

Schneeball (*Viburnum opulus*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europ.*)

Traubenkirsche (*Prunus padus*)