

Gemeinde Tangstedt
Bebauungsplanes Nr. 35 „Lindenallee“

Teil B -Textliche Festsetzungen -

Stand: 28.08.2025 - Vorentwurf -

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO für allgemeine Wohngebiete genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

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

1.2 Urbane Gebiete (MU)
§ 6 a BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

1.2.1 Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind innerhalb des urbanen Gebietes (MU) unzulässig.

1.2.2 Innerhalb des urbanen Gebietes (MU) sind die nach § 6 a Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, mit Ausnahme von E-Ladestationen, ausgeschlossen.

1.2.3 Innerhalb des urbanen Gebietes (MU) sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Ausgenommen sind kleinflächige Betriebe („Nachbarschaftsläden“) mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 120 m². Zudem können Verkaufsstätten als untergeordneter Bestandteil von Gewerbebetrieben ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem gewerblichen Betrieb einschließlich Reparatur und Serviceleistungen stehen.

2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächen baulicher Anlagen
§ 16, 17 und 19 BauNVO

2.1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Urbanen Gebietes (MU) darf die zulässige Grundfläche durch die Flächen von Terrassen und Balkonen am Hauptgebäude um bis zu 30 Prozent überschritten werden.

- 2.1.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die zulässige Grundfläche durch die Flächen von Gemeinschaftsstellplätze und -garagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 16 und 18 BauNVO

- 2.2.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika) bezogen auf NHN.
- 2.2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Treppenhäuser und Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Photovoltaikanlagen und sonstige technische Dachaufbauten um bis zu 1,50 m überschritten werden. Die vorgenannten Dachaufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Ausgenommen von der Regelung zum Abstand gegenüber der Dachkante sind Treppenhäuser und Aufzüge.

Die Gesamtfläche der Überschreitung durch technische Dachaufbauten ist auf 20 Prozent der Dachfläche der baulichen Anlage begrenzt. Ausgenommen von der Flächenbegrenzung sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO

- 3.1 Die abweichende Bauweise 1 (a¹) definiert sich als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, dass die längste Gebäudeseite bei Einzelhäusern 16,0 m und bei Doppelhäusern je Gebäudehälfte 10,0 m nicht überschreiten darf.
- 3.2 Die abweichende Bauweise 2 (a²) definiert sich als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, dass die längste Gebäudeseite 20,0 m nicht überschreiten darf.
- 3.3 In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildung und Sport“ definiert sich die abweichende Bauweise 3 (a³) als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, dass die längste Gebäudeseite 50 m überschreiten darf.
- 3.4 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile (Terrassen, Balkone, Vordächer und Fahrradstellplätze) am Hauptgebäude um maximal 3,0 m unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen überschritten werden.

4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und 14 BauNVO

- 4.1 Kfz-Stellplätze sind nur auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sowie innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 4.3 Stellplatzanlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den Teilgebieten 1 des allgemeinen Wohngebietes (WA1¹⁻¹³) ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Je Wohngebäude sind bis zu zwei Wohnungen zulässig.

Bezugsgröße der Regelung ist die Fläche des Grundstücksanteiles innerhalb des zeichnerisch festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA).

6 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind Maßnahmen zur Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser (z.B. Mulden, Rigolen, Becken, etc.) zulässig, soweit die Zweckbestimmung der Grünfläche weiterhin gewährleistet werden kann.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 7.1 Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich mit Ausnahme der Zufahrten sowie Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert $< 0,7$ (z.B. Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Ausgenommen sind Stellplätze und Stellplatzanlagen, soweit deren Nutzung aufgrund wasserrechtlicher Regelungen nicht zur Versickerung geeignet ist.

- 7.2 Flachdächer und flachgeneigten Dächer von Hauptgebäude mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad sind zu mindestens 80 Prozent mit einer mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen, mindestens extensiv mit einer standortgerechten Saadmischung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Flächen von notwendigen Belichtungen, Be- und Entlüftungsanlagen, Brandschutzeinrichtungen oder für technische Anlagen, mit Ausnahme von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie, sowie erforderliche Unterhaltungswege, sind von der Berechnung der nutzbaren Dachfläche gemäß Satz 1 ausgenommen.

- 7.3 Flachdächer und flachgeneigten Dächer von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad und einer Grundfläche von $> 10 \text{ m}^2$ sind zu mindestens 80 Prozent mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

- 7.4 Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Wegeflächen, der Flächen für Nebenanlagen, Fahrradstellplätze, Spielplatzflächen und Terrassen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mindestens 50 cm betragen. Abweichend davon muss der durchwurzelbare Substrataufbau im Bereich zu pflanzender Bäume mindestens 100 cm betragen.
- 7.5 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen (M) sind mindestens 60 Prozent der nicht durch Wege oder zur Niederschlagswasserbeseitigung genutzten Flächen als Streuobstwiese auf einer extensiven Wiesenfläche zu entwickeln und durch Mahd zu pflegen. Die Fläche ist mit einer Regiosaatgutmischung anzusäen. Die Mahd ist maximal einmal jährlich mit Abtransport des Mähguts durchzuführen (frühester Mahdtermin ist der 15. Juli).
- Je volle 200 m² Maßnahmenfläche ist mindestens regionaltypischer Obstbaum aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“ gemäß Pflanzliste D mit einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 18 m³ zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- Gegenüber den vorhandenen Knicks sind vorgelagert 3,0 m Schutzbereiche, gemessen ab der Vorderkante des Wallfußes der vorhandenen oder geplanten Knicks, von gärtnerischer oder sonstiger Nutzung sowie von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten.
- Die Schutzbereiche sind als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln, 1 x jährlich, frühestens ab dem 15. Juli des Jahres, zu mähen (inkl. Abfuhr des Mähguts) auf Dauer zu erhalten. Die Knickschutzstreifen sind optisch von der verbleibenden Maßnahmenfläche abzugrenzen. Hierbei ist eine Durchgängigkeit für Kleinsäuger und Amphibien zu gewährleisten.
- 7.6 Die Emissionen von Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Bei Außenbeleuchtungen sind insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Es sind nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED-Lampen ohne Blauanteil und mit warmweißem Licht (< 2.700 K) zu verwenden. Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung notwendige Maß zu beschränken.

8 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Innerhalb des Plangebietes sind die nutzbaren Dachflächen von Hauptgebäuden mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad sowie bei geneigten Dachformen die nach Westen, Südwesten, Süden und Südosten ausgerichteten Dachflächen zu mindestens 80 vom Hundert mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Die Flächen von notwendigen Belichtungen, Be- und Entlüftungsanlagen, Brandschutzeinrichtungen, Attiken oder für technische Anlagen und deren erforderliche Unterhaltungswege sowie Flächen, die aufgrund einer wesentlichen Verschattung nicht für die Nutzung geeignet sind, sind von der Berechnung der nutzbaren Dachfläche gemäß Satz 1 ausgenommen.

Der Flächenanteil berechnet sich durch die Gesamtfläche der überstellten Dachflächen inklusive der systembedingten Abstände zwischen den Modulen und Modulreihen inklusive der erforderlichen Abstände zwischen den Reihen.

9 Festsetzungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 9.1 Zum Schutz der lärmsensiblen Nutzungen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.

Die hierfür maßgeblichen Außenlärmpegel werden im weiteren Verfahren in der Planzeichnung ergänzt.

- 9.2 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

10 Pflanz- und Erhaltungsbindungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB

- 10.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen und Einzelfestsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Bäume, Gehölze, Sträucher und sonstiger Bepflanzung dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Innerhalb der Kronentraufbereiche mit einem Schutzbereich von zusätzlich 1,5 m sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

- 10.2 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind die zeichnerisch festgesetzten Einzelstandorte mit standortgerechten, gebietsheimischen Laubbäumen aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“ gemäß Pflanzliste A in einer mindestens 12,0 m² großen Baumscheibe mit einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 18 m³ zu bepflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Eine Abweichung von den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist im Rahmen der späteren Ausbauplanung um bis zu 10,0 m, unter Einhaltung der festgesetzten Gesamtanzahl, zulässig.

- 10.3 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als vier Kfz-Stellplätzen sind an drei Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen standortgerechten Laubholzhecken (gemäß Pflanzliste B) einzugrünen. Zusätzlich sind oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als vier Kfz-Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangener fünf Kfz-Stellplätze ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter, gebietsheimischer Laubbäume aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“ gemäß Pflanzliste A in einer mindestens 12,0 m² großen Baumscheibe mit einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 18,0 m³ zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

Die Bäume sind hierbei innerhalb der Stellplatzreihen zu pflanzen. Soweit aufgrund der Überstellung mit Photovoltaik-Modulen oder anderen technischen Gründen eine Pflanzung von Bäumen nicht möglich ist, so ist der erforderliche Anteil der Bäume in den direkt angrenzenden Randbereichen zu pflanzen. Diese Regelung greift gleichfalls bei erforderlichen Standortabweichungen durch technische Leitungen.

Ausgenommen von dieser Regelung sind öffentliche Parkplätze, überdachte Kfz-Stellplätze (Carports), Garagen, Tiefgaragen und Kfz-Stellplätze in Großgaragen (Parkpavillen/Parkhäuser).

- 10.4 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildung und Sport“ sind unabhängig von der tatsächlichen Anzahl der späteren Kfz-Stellplätze mindestens 25 standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“ mit einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 18 m³ zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- 10.5 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Urbanen Gebietes (MU) ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein regionaltypischer, Obstbaum aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“ gemäß Pflanzliste D mit einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 18 m³ zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- 10.6 Die zeichnerisch festgesetzten Bereiche zur Anpflanzung von Hecken sind als standortgerechte Laubhecken gemäß Pflanzliste B und C als geschnittene und/oder freiwachsende Hecken mit einer Höhe von mindestens 1,0 m zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Ergänzend sind durchsehbare Holz-, Draht- oder Metallzäune mit einer Höhe von maximal 1,2 m in Kombination mit vorgepflanzten standortgerechten Laubhecken zulässig, soweit die Zäune grundstücksseitig angeordnet werden.
- 10.7 Standflächen von Müllsammelanlagen und Fahrradabstellanlagen sowie sonstige Nebenanlagen ab einer Grundfläche von 2,0 m², sind an drei Außenkanten durch mindestens 1,0 m bis maximal 1,8 m hohe standortgerechte Laubhecken gemäß Pflanzliste B einzugrünen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- 10.8 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die Vorgartenbereiche (Bereich zwischen der straßenseitigen vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie) gärtnerisch anzulegen. Die betreffenden Flächen sind mit bodenbedeckender Vegetation (Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu bepflanzen oder mit Stauden und Gehölzen zu begrünen. Von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen sind Zuwegungen und Zufahrten, Kfz-Stellplätze, Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen, Terrassen, Traufstreifen sowie erforderliche Abstellanlagen für Fahrräder, Müllbehälter und Unterflurmüllsysteme.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO SH

1 Gestaltung baulicher Anlagen

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO SH

- 1.1 Innerhalb des Plangebietes sind für Hauptgebäude nur als Mauerziegel-, Klinker- oder Verblendmauerwerk-, Putz- oder Holzfassaden in rötlichen, rotbraunen, bräunlichen, grauen und weißen Farben sowie den natürlichen materialeigenen Farbtönen zulässig.
- 1.2 Ergänzend sind andere Materialien und Farben bis maximal 30 Prozent der jeweiligen Fassadenseite zulässig.
- 1.3 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen gelten gleichlautend für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 10,0 m².

2 Dachform und -gestaltung

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 8 LBO SH

- 2.1 Innerhalb des Plangebietes sind für die Dachflächen der Hauptgebäude symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 50 Grad sowie begrünte Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad zulässig.
- 2.2 Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (mit Ausnahme von Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Dachfenstern) sind unzulässig.
- 2.3 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachform und -gestaltung der baulichen Anlagen gelten gleichlautend für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 10,0 m².

3 Werbeanlagen

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO SH

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den Gebäudefassaden unterhalb der Gebäudeoberkante zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Fremdwerbeanlagen als Rückseiten der Stadtinformationsanlagen, (Stadtpläne/Kulturwerbung/stadteigene Belange) mit dem Format 1,2 x 1,8 m im öffentlichen Straßenraum. Diese Regelung gilt auch für Fahrgastunterstände des Stadtverkehrs, wenn eine Seite mit einer Stadtinformationsanlage ausgestattet wird.
- Anschlagsäulen und ähnliche Stadtmöbel für Klebemedien im öffentlichen Raum, die überwiegend Bekanntmachungen und Hinweise auf kulturelle Veranstaltungen im Stadtgebiet und der näheren Umgebung dienen.
- Der Hauptwerbeanlage untergeordnete Embleme von Fremdmarken (z.B. von Brauereien) an Schank- und Speisewirtschaften.

- 3.2 Werbeanlagen mit blinkendem, farbwechselndem und/oder bewegtem Licht sowie bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.

- 3.3 Werbeanlagen sind nur in der unteren Abschlusszone der jeweiligen Fassaden zulässig. Die untere Abschlusszone bezieht sich auf das Erdgeschoss der jeweiligen Fassade und ist durch Geschossgesimse, Materialwechsel, Vordächer oder vergleichbare Elemente der architektonischen Gliederung gekennzeichnet. Fehlen entsprechende Merkmale, ist die Montage von Werbeanlagen auch zulässig in den unteren zwei Dritteln der Zone zwischen der Oberkante der (Schau-)fenster im Erdgeschoss und der Sohlbank der Fenster im ersten Obergeschoss.

Ausgenommen von dieser Beschränkung sind temporäre Beflaggungen zu besonderen Ereignissen (Firmenjubiläum u. ä.) für die Dauer von max. 14 Tagen.

- 3.4 Parallel zur Gebäudefront an der Straßenfassade angebrachte Werbeanlagen sind nur als plastische Einzelbuchstaben zulässig, soweit deren Höhe maximal 0,40 m und deren Ausladung 0,20 m nicht überschreiten.

Die Breite einer fassadenparallelen Werbeanlage darf maximal 5,0 m betragen.

- 3.5 Im rechten Winkel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) dürfen in den Außenabmessungen maximal 1,0 m hoch, 1,0 m breit und 0,20 m tief sein. Sie dürfen eine Ansichtsfläche von 0,6 m² nicht überschreiten. Die Ausladung darf maximal 1,0 m betragen. Die Unterkante des Auslegers muss mindestens 2,5 m über dem Gehweg liegen.

- 3.6 Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie sich der öffentlichen Beleuchtung der jeweiligen Umgebung deutlich unterordnen und zwar als:

- hinterleuchtete Einzelbuchstaben mit indirekter Leuchtwirkung (Schattenschrift),
- Einzelbuchstaben, deren Leuchtwirkung auf den Spiegel mit einer Strichbreite von max. 5 cm beschränkt ist, während die Zargen lichtundurchlässig gestaltet sind, - wenn der Spiegel der Einzelbuchstaben lichtundurchlässig ausgeführt wird, ist ausnahmsweise auch eine Leuchtwirkung der Zargen zulässig-,
- offene Rohrbelegung ohne Blendwirkung,
- selbstleuchtende Kästen und Ausleger mit lichtundurchlässigem Gehäuse und ausgeschnittenen Schriftzügen, die die Wirkung von Einzelbuchstaben haben,
- Werbeanlagen mit Aufhellung durch externe Leuchten, wenn diese in die Elemente der Fassade (Gesims/Vordach, etc.) integriert sind.

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

- 4.1 Bei der Errichtung von Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, sind notwendige Stellplätze oder Garagen und notwendige Fahrradabstellplätze herzustellen.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze definiert sich aus der anliegenden Richtwerttabelle.

- 4.2 Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind notwendige Stellplätze oder Garagen und Fahrradabstellplätze herzustellen, die den entsprechend erwarteten Bedarf decken.

- 4.3 Für Anlagen, deren Nutzungsart nicht der Richtwerttabelle zugeordnet ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Zur Orientierung sind dabei vergleichbare Nutzungen aus der Richtwerttabelle zu verwenden.
- 4.4 Ergeben sich bei der Ermittlung der Anzahl von notwendigen Stellplätzen oder von Fahrradabstellplätzen Nachkommastellen, so ist auf ganze Zahlen aufzurunden.
- 4.5 Die Anzahl barrierefreier Stellplätze richtet sich unabhängig von der Anzahl gemäß Bebauungsplan nach Landesbauordnung.
- 4.6 Von den vorgegebenen Richtwerten kann abgewichen werden, wenn ein entsprechend qualifiziertes Mobilitätskonzept Maßnahmen zur deutlichen Reduzierung der zu erwartenden Verkehre definiert. Die Maßnahmen sind langfristig rechtlich zu sichern.

5 Einfriedungen

§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO SH

- 5.1 Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Einfriedungen zu Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nur als standortgerechte Laubhecken gemäß Pflanzliste B und/oder C mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

Diese Laubhecken können zusätzlich mit einer maximal 40 cm hohen Stützmauer aus Mauerziegel, Klinker oder Naturstein ergänzt werden.

Ergänzend sind durchsehbare Holz-, Draht- oder Metallzäune in Kombination mit vorgepflanzten standortgerechten Laubhecken in genannter Höhe zulässig, soweit die Zäune grundstücksseitig angeordnet werden.

Der Pflanzabstand von Hecken zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 50 cm betragen.

- 5.2 Massive Einfriedungen durch Mauern oder Wällen aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern sind umlaufend bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- 5.3 Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (Terrassen-/Balkontrennwände) sind außerhalb der Baugrenzen nur im rückwärtigen, der Straßenseite abgewandten Grundstücksbereich im unmittelbaren Anschluss an das Hauptgebäude mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und einer Gesamtlänge von 5,0 m zulässig.
- 5.4 Die Höhe von Einfriedungen bemisst sich ab Oberkante der erschließungsmäßig vorgelegerten Verkehrsfläche an der zugewandten Straßenbegrenzungslinie des Baugrundstückes.

III HINWEISE

1 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01 (Fledermäuse)

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-02 (Brutvögel)

Bauzeitenregelung

Alle Bautätigkeiten inklusive der Baufeldfreimachung finden zwischen 01.09. und 28./29.02. statt.

Alternativ:

Der Baubeginn muss vor dem 01.03. stattfinden und kontinuierlich fortgeführt werden. Sollte der Baubeginn innerhalb der Brut- und Setzzeit liegen, sind Vergrämungsmaßnahmen für Bodenbrüter in Form von Flatterbändern durch eine fachlich kundige Person vorzunehmen. Diese sind außerhalb der Brut- und Setzzeit zu errichten und bis zum Baubeginn vollumfänglich funktionsfähig gehalten werden. Kommt es zu einer Bauzeitunterbrechung von mehr als 5 Tagen, sind die Maßnahmen wieder zu errichten.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-03 (Brutvögel)

Vogelschutzglas

Glasfenster sind mit Strukturen zu versehen, die Vogelschlag weitestgehend vermeiden. Geeignete Maßnahmen sind in der Literatur dargestellt und am Markt auch verfügbar. Hinweise gibt der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth 2022: Vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach)

Weitere Artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen folgen im weiteren Verfahren

2 Gehölzschutz während der Bauarbeiten

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

3 Ökologische Baubegleitung

Der Bauablauf ist nach Erfordernis durch eine ökologische Baubegleitung auf Einhaltung der naturschutz- und umweltrechtlichen Auflagen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und der Bauleitung zu kontrollieren. Die ökologische Baubegleitung ist durch eine fachkundige Person durchzuführen. Termine, Ergebnisse von Begehungen und Entscheidungen der ökologischen Baubegleitung werden dokumentiert und sind der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.

4 Bodenschutz

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§ 1 BBodSchG i.V. mit § 1a Abs. 2 BauGB) sind zu berücksichtigen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Bei allen Bodenarbeiten hat die Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen Vorrang vor der Beseitigung.

Zum Schutz des Schutzguts Boden ist die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ heranzuziehen und zu beachten und ein Bodenschutzkonzept inklusive eines Bodenschutzplanes für die bodenkundliche Baubegleitung zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept ist vor Beginn der Maßnahme zu erstellen und mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Kreises abzustimmen. Der Beginn der Erschließungsmaßnahme ist der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises spätestens vier Wochen vorab mitzuteilen.

Während der gesamten Baumaßnahme ist für die Überwachung der Erdarbeiten eine unabhängige bodenkundliche Baubegleitung vorzusehen. Die bodenkundliche Baubegleitung ist namentlich zu benennen und der unteren Bodenschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Baubeginn mitzuteilen.

Die „DIN 19639: 2019-09 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, „DIN 19731:1998-05 - Bodenbeschaffenheit, Verwertung von Bodenmaterial“ und „DIN 18915:2018-06 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ sowie des Informationsblattes „Verwendung von torfhaltigen Materialien aus Sicht des Bodenschutzes“ (LLUR, 2010) sind zu beachten.

Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig.

5 Denkmalschutz

§ 15 Denkmalschutzgesetz

Wenngleich innerhalb des Plangebietes zunächst keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale vorhanden sind, erfolgt ein Hinweis auf den § 15 Denkmalschutzgesetz zur Sicherung bei Entdeckung eines Kulturdenkmales.

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.

6 Löschwasser

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 331, W 400, und W 405.

7 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Amtsverwaltung des Amtes Itzstedt, Segeberger Straße 41, 23845 Itzstedt, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

IV PFLANZLISTEN

Für alle Gehölze sind gebietseigene Gehölze zu verwenden (vgl. § 40 Abs.1 Nr. 4 BNatSchG). Die nachfolgend genannten Gehölze sind als zertifizierte gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“ entsprechend dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2011“ zu verwenden.

Pflanzliste A - Baumpflanzungen in Verkehrsflächen

Qualität: Hochstamm 3 x v., Stammumfang mindestens 18-20 cm

Acer monspessulanum L.	Französischer Ahorn
Amelanchier arborea	Schnee-Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus pennsylvanica	Rot-Esche/Grün-Esche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus rubra	Rot-Eiche
Robinia pseudoacacia	Schein-Akazie
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzliste B - geschnittene Hecken

Qualität: Heckenpflanzen, geschnitten, 100 cm - 125 cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Malus-Hybriden	Zierapfel
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘	Liguster, Wintergrün

Pflanzliste C - freiwachsende Hecken/Strauchpflanzung

Qualität: Sträucher 60 cm - 100 cm, 1 Stck/m²

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis thunbergii ‚Atropurpurea‘	Blutberberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ribes sanguineum ‚Atrorubens‘	Blut-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora V	ielblütige Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rubus phoenicolasius	Japanische Weinbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Spiraea thunbergii	Frühlingsspiere
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder

Pflanzliste D - Obstbaumpflanzungen

Alle Obstsorten sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 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)

V RICHTWERTTABELLE STELLPLÄTZE

Ermittlung notwendiger Stellplätze für Kfz und Fahrradstellplätze

Nr.	Nutzungsart / Verkehrsquelle Wohneinheit (WE)	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	Zahl der Stellplätze für Fahrräder
1	Wohngebäude		
1.1	Einfamilien-/ Doppel-/ Reihenhäuser	1,0 je Wohneinheit	3 je Wohneinheit
1.2	Mehrfamilienhäuser (MFH) und sonstige Gebäude mit Wohnungen, WE < 50 m² Wfl. <i>als geförderter Mietwohnungsbau</i>	0,5 je Wohneinheit <i>0,3 je Wohneinheit</i>	1 je Wohneinheit <i>1 je Wohneinheit</i>
1.3	Mehrfamilienhäuser (MFH) und sonstige Gebäude mit Wohnungen, WE 50 bis 100 m² Wfl. <i>als geförderter Mietwohnungsbau</i>	0,7 je Wohneinheit <i>0,5 je Wohneinheit</i>	2 je Wohneinheit <i>2 je Wohneinheit</i>
1.4	Mehrfamilienhäuser (MFH) und sonstige Gebäude mit Wohnungen, WE > 100 m² Wfl.	1,0 je Wohneinheit	3 je Wohneinheit

	<i>als geförderter Mietwohnungsbau</i>	<i>0,7 je Wohneinheit</i>	<i>3 je Wohneinheit</i>
1.5	Gebäude mit Altenwohnungen, Wohnanlagen für Betreutes Wohnen	0,5 je Wohneinheit	0,2 je Wohneinheit
1.6	Wochenend- und Ferienhäuser/-wohnungen	1 je Wohneinheit	1 je Wohneinheit
1.7	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 15 Plätze <i>mind. 2 Stellplätze</i>	1 je 3 Plätze
1.8	Altenwohnheime	1 je 10 Plätze <i>mind. 3 Stellplätze</i>	1 je 10 Plätze
1.9	Pflegewohnheime, Seniorenwohnheime, Wohnheime für Menschen mit besonderen Bedürfnissen	1 je 5 Plätze	1 je 3 Plätze
1.10	Studierendenwohnheime, Wohnheime für Pflegeberufe	1 je 3 Plätze	1 je Platz
2	Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume		
2.1	Büro und Verwaltungsräume allgemein	1 je 50 m ² Nutzfläche	1 je 40 m ² Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen)	1 je 35 m ² Nutzfläche <i>mind. 3 Stellplätze</i>	1 je 40 m ² Nutzfläche
3	Verkaufsstätten		
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 je 40 m ² Verkaufsfläche <i>mind. 2 Stellplätze</i>	1 je 80 m ² Verkaufsfläche
3.2	Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr	1 je 50 m ² Verkaufsfläche <i>mind. 2 Stellplätze</i>	1 je 100 m ² Verkaufsfläche
3.3	Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Verbrauchermärkte	1 je 20 m ² Verkaufsfläche <i>mind. 2 Stellplätze</i>	1 je 80 m ² Verkaufsfläche
4	Versammlungsstätten		
4.1	Versammlungsstätten von örtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Lichtspieltheater, Vortragssäle)	1 je 10 Sitzplätze	1 je 5 Sitzplätze
4.2	Kirchen und andere Räume, die der Religionsausübung dienen	1 je 30 Sitzplätze	1 je 15 Sitzplätze
5	Sportstätten		
5.1	Fitnesscenter, Tanzschulen, Saunabetriebe, Solarien und ähnliche gewerbliche Einrichtungen	1 je 5 Kleiderablagen	1 je 5 Kleiderablagen
5.2	Kegel- und Bowlingbahnen	3 je Bahn	1 je Bahn
6	Gast- und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 je 12 Sitzplätze	1 je 4 Sitzplätze

6.2	Gaststätten von überörtlicher Bedeutung	1 je 8 Sitzplätze	1 je 4 Sitzplätze
6.3	Hotel, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 je 6 Betten <i>für zugehörige Restaurationsbetriebe</i> <i>Zuschlag gemäß 6.1 oder 6.2</i>	1 je 20 Betten
6.3	Jugendherbergen	1 je 10 Betten	1 je 5 Betten
7	Krankenhäuser/Medizinische Einrichtungen		
7.1	Krankenhäuser und Kliniken	1 je 4 Betten	1 je 25 Betten
7.2	Pflegeheime, Zentren zur medizinischen Rehabilitation und Kuranstalten	1 je 6 Betten	1 je 35 Betten
8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Kindergärten, Kindertagesstätten	1 je 20 Kinder <i>mind. 2 Stellplätze</i>	1 je 15 Kinder
8.2	Grundschulen	1 je 30 Schüler:innen	1 je 3 Schüler:innen
8.3	Sonst. Allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 je 25 Schüler:innen zusätzlich 1 je 10 Schüler:innen über 18 Jahre	1 je 3 Schüler:innen
8.4	Jugendfreizeitheime	1 je 20 Besucher:innen	1 je 3 Besucher:innen
9	Gewerbliche Nutzungen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 50 m ² Nutzfläche oder 1 je 3 Beschäftigte	1 je 50 m ² Nutzfläche oder 1 je 3 Beschäftigte
9.2	Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 80 m ² Nutzfläche	1 je 5 Beschäftigte
9.3	Lagerräume/Lagerplätze	1 je 100 m ² Nutzfläche	1 je 5 Beschäftigte
9.4	Dienstleistungsbetriebe	1 je 50 m ² Nutzfläche oder 1 je 3 Beschäftigte	1 je 2 Beschäftigte