

GEMEINDE HEMMINGSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „ZENTRUM FÜR FEUERWEHRWESEN UND BEVÖLKERUNGSSCHUTZ (ZFB)“

Teil B: Text zum Entwurf

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A (Planzeichnung) des Bebauungsplanes Nr. 23 „Zentrum für Feuerwehrewesen und Bevölkerungsschutz (ZFB)“ wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Zentrum für Feuerwehrewesen und Bevölkerungsschutz (ZFB)“ (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich Einrichtungen und Nutzungen für:

- das Kreisfeuerwehrzentrum,
- das Lagezentrum für den Bevölkerungsschutz,
- Schulungsräume und Übungsräume im Außenbereich,
- Verwaltungseinrichtungen,
- Hallen für technische Einrichtungen sowie
- für den Betrieb des ZFB notwendige Einrichtungen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Im Plangeltungsbereich ist die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt.

Dachaufbauten aller Art, mit Ausnahme von Antennenanlagen, dürfen maximal 3 Meter über die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen hinausragen. Die maximal zulässige Höhe von Antennenanlagen, die im funktionalen Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung stehen, beträgt 50 Meter über der Höhenbezugsebene (s. Nr. 2.2).

2.2 Höhenbezugsebene

Als Höhenbezugsebene für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird die in der Planzeichnung als Höchstmaß angegebene Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bestimmt.

2.3 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer GRZ von 0,9 durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden.

3 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind die Gebäude mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise „a“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in offener Bauweise mit Baukörperlängen über 50 m zulässig.

4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Bereich des Sonstigen Sondergebiets (SO) wird auf den Flurstücken 33, 34 und 35 zur Sicherung und Unterhaltung einer Gashochdruckleitung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Ver- und Entsorger in einer Breite von 6,0 m festgesetzt.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der mit der Nummer 1 gekennzeichneten festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zwei- bis dreireihige Hecken zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Laubgehölze (2 x verpflanzt, mindestens 60/100) in einem Pflanzabstand von 80 cm zu verwenden.

Innerhalb der mit den Nummern 2 und 3 gekennzeichneten festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine einreihige Hecken zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Laubgehölze (2 x verpflanzt, mindestens 60/100) in einem Pflanzabstand von 80 cm zu verwenden.

6 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang einzelner Bäume ist an gleicher Stelle ein Hochstamm der gleichen Pflanzenart, mindestens drei mal verpflanzt, mit Drahtballen und einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm nachzupflanzen.

7 Erhalt von Knicks (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht gemäß der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz zu pflegen. Lücken im Bewuchs sind durch Nachpflanzungen von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu schließen.

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

8.1 Knickschutzstreifen

Die Knickschutzstreifen sind als extensive Wiesenflächen zu entwickeln. Innerhalb der Knickschutzstreifen ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen oder Versiegelungen unzulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Mahd erfolgt maximal zwei Mal pro Jahr.

8.2 Dachbegrünung

Im Sonstigen Sondergebiet müssen alle flach geneigten Dächer der Haupt- und Nebengebäude mit einer Dachneigung von 0-25° dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 6 cm ist vorzusehen. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind auf Dächern generell zulässig.

8.3 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die Verwendung von Gartenfolien ist generell unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

8.4 Vermeidung von Lichtemissionen

Zur Minimierung von Lichtemissionen (Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Tierwelt) sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-Lampen mit einer Wellenlänge von über 540 nm und einer Farbtemperatur unter 3000 K. Es sind Lampen mit vollständig geschlossener Bauweise zu verwenden, die keinen Einflug von Insekten ermöglichen. Die Abstrahlung von Licht nach oben und in Richtung der Knicks sind durch die Verwendung von Lichtleitblechen vollständig zu unterbinden. Lichtpunkthöhen > 8 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig. Nicht zwingend erforderliche Lichteinträge in die Maßnahmenflächen und Gehölzflächen sind zwingend zu vermeiden.

8.5 Artenschutzrechtliche Bauzeitenregelungen

Zur Vermeidung der Tötung von Bodenbrütern ist die Baufeldräumung und Bautätigkeit im Zeitraum vom 16.08. bis zum 28.02. des Folgejahres durchzuführen.

Knicks dürfen nur im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28.02. des Folgejahres beseitigt werden.

Innerhalb der Vogelbrutzeit ist die Knickbeseitigung, Baufeldräumung und Bautätigkeit nur zulässig, wenn vorher anhand einer Besatzkontrolle durch einen Fachgutachter nachgewiesen wird, dass sich zum Zeitpunkt der Baufeldräumung bzw. des Baubeginns keine artenschutzrechtlich relevanten Arten im Baufeld befinden.

Sollte sich abzeichnen, dass die Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden soll, können im Vorwege unter fachlicher Begleitung gezielte Vergrämuungsmaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorgenommen werden, um eine Besiedlung der Fläche zu verhindern.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

Anbauverbotszone (FStrG)

Gemäß § 9 FStrG dürfen in einer Entfernung von 20 m entlang von Bundesstraßen keine Hochbauten errichtet werden, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den KFZ-Verkehr bestimmten Fahrbahn („Anbauverbotszone“).

Gesetzlich geschützte Biotop (BNatSchG)

Die im Plangeltungsbereich vorhandenen Knicks sind nach § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotop.