

Gemeinde Ratekau

**Bebauungsplan Nr. 109 für das Gebiet am südwestlichen Ortseingang von
Offendorf, südlich der K15 (Seekamp) und westlich des Feldweges
- Feuerwehr Offendorf -**

Teil B - Textliche Festsetzungen

Stand: 14.06.2024 - Vorentwurf

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Feuerwehr, dem Rettungswesen und der Sicherung des Brandschutzes dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben den erforderlichen Fahrzeughallen mit Geräte- und Lagerräumen auch Sozialräume, Umkleiden, Sanitäreinrichtungen, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze.

2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

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

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

Der untere Bezugspunkt für die Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (GH) ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Er befindet sich auf der erschließungsseitige vorgelagerten Verkehrsflächen.

- 2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Schornsteine, 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 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.

3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Innerhalb des Plangebietes wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 4.1 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ 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 oder vergleichbare Befestigung) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

- 4.2 Der Knickschutzstreifen (KS) ist in einer Breite von 3,0 m, gemessen ab der Vorderkante des Wallfußes des vorhandenen bzw. geplanten Knicks als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln, 1x jährlich, frühestens am dem 01. Juli des Jahres, zu mähen (inkl. Abfuhr des Mähgutes) und auf Dauer zu erhalten.

Bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind dort unzulässig.

Der Knickschutzstreifen ist mit einer max. 1,50 m hohen Einfriedigung von gärtnerischen und sonstigen Nutzungen zu trennen. Der Zaun ist 0,2 m über dem Boden anzubringen und darf eine Maschenbreite von 0,15 m nicht unterschreiten.

- 4.3 Die zeichnerisch festgesetzte Maßnahmenfläche „M1“ ist als artenreiche Wildblumenwiese zu entwickeln, durch Mahd zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Flächen sind mit einer standorttypischen Pflanzenmischung aus regionaler Herkunft anzusäen oder der Selbstbegrünung zu überlassen. Eine Mahd ist maximal zweimal jährlich mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen; frühester Mahdtermin ist der 01.06. Kein Walzen oder Schleppen sowie andere Bodenbearbeitungen in der Zeit vom 01.04. bis 31.07. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

5 Flächen zum Anpflanzen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

- 5.1 Der zur Anpflanzung festgesetzte Gehölzstreifen im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Landschaftseingrünung (E) ist mit gebietseigenen Baum- und Straucharten (gemäß Pflanzliste 1) auf einem Knickwall gemäß der schematischen Knickprofilardarstellung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Knicks sind gemäß den aktuellen

Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz und der Biotopverordnung zu pflegen.

- 5.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten und gesetzlich geschützten Knicks (§K) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Knicks sind gemäß den aktuellen Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz und der Biotopverordnung zu pflegen.
- 5.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die Erarbeitung von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgt im weiteren Verfahren.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Geschützte Biotope

Am östlichen Rand des Plangebietes bzw. östlich des Plangebietes befindet sich ein Redder, welcher gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG ein geschütztes Biotop darstellt.

IV HINWEISE

1 Artenschutz

Keine Rodung von Gehölzen in der Brutzeit (01. März bis 30. September, allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).

Bei Gebüschrodungen ist die „Maßnahme 1“ des „Haselmauspapiers (LLUR 2018) durchzuführen: Auf den Stock setzen im Herbst, Roden der Wurzeln erst ab Ende April.

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

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 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 Rettungswege und Löschwasserversorgung

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 Gemeindeverwaltung der Gemeinde Ratekau, Bäderstraße 19, 23626 Ratekau, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

V PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 - Gehölzstreifen als freiwachsende Hecke (Knick)

Bäume, alle 20,0 m

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

Feldahorn (*Acer campestre*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Sträucher

Sträucher/Heister 2 x v., 60-100 cm, Pflanzabstand 1,00 m, Reihenabstand x 1,50 m,

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*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)