

Teil B: Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

A. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 17

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. A 17 geändert.

B. Festsetzungen gemäß § 9 abs. 1 BauGB und §§ 3 und 4 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 3, 4 BauNVO

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig:

- Wohngebäude
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Ausschluss von Nutzungen gemäß §§ 1 Abs. 9 und 4 BauNVO:

Für das allgemeine Wohngebiet sind der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

1.2 Im reinen Wohngebiet (WR) sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO

- 2.1** Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in beiden Teilgebieten (WR und WA) gemäß § 16 Abs. 1 BauNVO auf 0,3 festgesetzt.
- 2.2** Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO in beiden Teilgebieten (WR und WA) auf ein Vollgeschoss festgesetzt.
- 2.3** Für die Gebäude wird eine maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt. Die Firsthöhe wird in beiden Teilgebieten (WR und WA) auf maximal 9,00 Meter festgesetzt.
- 2.4** Bezugshöhe für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante des Fahrbahnaufbaus der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (+0,00 m), gemessen in der Fahrbahnachse in Höhe des Mittelpunkts der der Verkehrsfläche zugewandten Grenze des jeweiligen Grundstücks.

- 2.5** Die Sockelhöhe der Gebäude in beiden Teilgebieten (WR und WA) darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Sockelhöhe ist definiert als Höhendifferenz zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) des Gebäudes und der Bezugshöhe.
- 2.6** In beiden Teilgebieten (WR und WA) sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheit zulässig.
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §§ 22**
Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Gebäude mit mehr als 50 m Länge sind unzulässig.
- 4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO und § 50 LBO SH**
- 4.1** Die privaten Stellplätze sind auf eigenem Grundstück unterzubringen.
- 4.2** Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind. Ausnahmsweise sind Schwimmbecken sowie unter- und oberirdische Garagen oder Stellplätze im Bereich zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen und den gedachten Verlängerungen der vorderen und hinteren Baugrenzen zulässig.
- 5. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB**
- 5.1** Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- 5.2** Im Kronenbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume zzgl. eines 1,50 m breiten Schutzstreifens sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen, Leitungsverlegungen sowie jegliche Nebenanlagen unzulässig.
- 5.3** Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB dauernd zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Ersatzpflanzungen entsprechend nach zu pflanzen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
- 5.4** Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.
- 5.5** Die Entnahme von nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäumen erfolgt nach Maßgabe der dortigen Bestimmungen.

6. Lärmschutz gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

Schutz vor Verkehrslärm, Teilgebiet 2:

Festsetzung von Lüftungseinrichtungen bei Außenpegeln von über 45 dB(A) nachts

Werden Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren bzw. die Nachtruhe und Belüftung durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann.

6. Gestalterische Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO SH

- 6.1** Hauptgebäude sind nur mit geneigten Dächern mit 25° - 48° Dachneigung zulässig. Dachgauben sind in einer Breite von max. 50% der Breite der jeweiligen Dachfläche zulässig. Unsymmetrische Dachformen sind unzulässig.
- 6.2** Fassaden sind in den Farben rot bis braun oder weiß auszugestalten. Zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes sind die Farben in ihrer Intensität der Umgebung anzupassen.
- 6.3** Freistehende und angebaute Garagen haben sich in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.
- 6.4** Als Einfriedung sind Holz- oder Metallzäunen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Anpflanzungen aus standortheimischen Gehölzen sind bis maximal 1,50 m Höhe als geschnittene Hecken oder freiwachsende Sträucher zulässig. Hecken sind in einem Abstand von mind. 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen.
- 6.5** Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit diese nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Schotter- und Steingärten sind unzulässig.

7. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

- 7.1** Bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind unzulässig.
- 7.2** Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zuwegungen und Platzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Sickerpflaster) herzustellen.
- 7.3** Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

HINWEISE

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die ständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde gemäß § 15 DSchG SH unverzüglich zu informieren und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Grundwasserschutz

Die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes sind zu beachten. Während der Bauphase sind die Vegetationsbestände zu schützen und einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu sichern.

DIN-Standards und sonstige Regelwerke

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erwähnten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke, beziehen sich auf die jeweils zuletzt geänderte Fassung und können im Rathaus der Gemeinde Ammersbek eingesehen werden.

Artenschutz

Aus Artenschutzgründen sind folgende Fristen zu berücksichtigen:

- Unvermeidbare Gehölzbeseitigungen sind in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar vorzunehmen.
- Für Bäume mit einem Stammdurchmesser > 30 cm sind Fällungen unter Beachtung der für Fledermäuse geltenden Bauzeitenregelungen im Zeitraum zwischen dem 1. Dezember und dem 28./29. Februar auszuführen.
- Bäume mit einem Stammdurchmesser > 50 cm sind im Herbst vor den Fällarbeiten auf möglichen Fledermausbesatz zu kontrollieren.
- Gebäudeabriss vom 1.12. bis 28./29.2. bzw. außerhalb dieses Zeitraums nach vorheriger Begutachtung auf Tagesquartiere von Fledermäusen und Gebäudebrüter durch einen Sachverständigen.