

GEMEINDE MÜNSTERDORF

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 23

„SONDERGEBIET KATASTROPHENSCHUTZZENTRUM“

Teil B: Text zum Entwurf

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A (Planzeichnung) der
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23
„Sondergebiet Katastrophenschutzzentrum“ wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Katastrophenschutz / Feuerwehr“ (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich Einrichtungen und Nutzungen für:

- das Katastrophenschutzzentrum des Kreises,
- die Kreisfeuerwehrzentrale,
- die Rettungswache,
- die für den Betrieb des Katastrophenschutzentrums notwendigen Einrichtungen (z.B. Verwaltungs-, Technik- und Schulungsräume),
- Übungsflächen im Außenbereich sowie
- ausnahmsweise untergeordnete Büronutzungen.

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

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen gelten nicht für Antennenträger und den Schlauchturm der Kreisfeuerwehrzentrale.

Dachaufbauten aller Art dürfen maximal 3 Meter über die festgesetzte Gebäudehöhe hinausragen.

2.2 Höhenbezugsebene

Als Höhenbezugsebene für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird Normalhöhen-null (üNNH) in Metern bestimmt.

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

Die zulässige Grundfläche darf im Sonstigen Sondergebiet SO 1 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

3 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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

4 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen (§§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind einschließlich deren Zufahrten im Sonstigen Sondergebiet (SO) sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Auf dem Flurstück 501 wird zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) in einer Breite von 6,0 m zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger und aller Anlieger der Straße festgesetzt.

Auf dem Flurstück 501 wird zur Sicherstellung der Erschließung des SO 2, der Regenrückhaltebecken (RRB) und der südlich angrenzenden Flurstücke im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 10 (Gemeindegebiet Dägeling) ein Geh- und Fahrrecht (GF 2) in einer Breite von 7,5 m zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Auf dem Flurstück 501 wird zur Unterhaltung einer bestehenden Trinkwasserleitung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 3) in einer Breite von 2,0 m zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Die Regelungen zu den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind über eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.

6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Schutz vor Verkehrslärm

In den Feldern mit der Bezeichnung LPB IV und LBP V ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenen-

falls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbau- teile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Ar- chitekt, Bauphysiker) zu berechnen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sach- verständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

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

7 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte Laub- bäume als Hochstamm, 3 x v., mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von 18-20 cm an- zupflanzen. Der Wurzelraum der zu pflanzenden Laubbäume muss mindestens 12 m³ groß sein. Die Baumpflanzungen sind nach den FLL-Richtlinien vorzunehmen.

Zu verwenden sind folgende Baumarten:

Acer platanoides „Cleveland“- Spitzahorn

Fraxinus ornus - Blumenesche

Quercus rubra - Amerikanische Roteiche

Sorbus intermedia „Brouwers“ - Schwedische Mehlbeere

Tilia cordata „Rancho“ - Amerikanische Stadtlinde

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

Der in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eingegangene Bäume sind an gleicher Stelle durch die gleiche Gehölzart als Hochstamm, 3 x v., mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu ersetzen.

Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzun- gen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eingegangen Bäume oder Sträucher sind an gleicher Stelle durch heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

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

9.1 Erhalt und Entwicklung von Trockenrasen

Die als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land- schaft festgesetzten Trockenrasenflächen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind im Einflussbe- reich dieser Flächen alle Handlungen zu unterlassen, die zu einer Schädigung dieser Biotop- e führen können. Die Flächen sind zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs in Zeitabständen von maximal 3 Jahren nach dem 1. September zu mähen, wobei das Mähgut von der Flä- che zu entfernen ist. Im Bereich der Trockenrasenflächen dürfen keine Pflanzenschutzmittel, keine Düngemittel und keine Ansaaten / Pflanzungen ausgebracht werden. Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich von gesetzlich geschützten Biotopen sind unzulässig.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Unterhaltung vorhandener und das Verlegen neuer Leitungen zur Ver- und Entsorgung allgemein zulässig.

9.2 Versickerung

Neu geplante Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.

9.3 Dachbegrünung

Im Sonstigen Sondergebiet müssen alle flach geneigten Dächer der neu geplanten Haupt- und Nebengebäude mit einer Dachneigung von 0-25° dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 12 cm ist vorzusehen. Eine Kombination mit Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ist generell zulässig.

9.4 Bauzeitenregelungen

- Gehölze mit einem Stammdurchmesser von mindestens 30 cm dürfen nur in den Monaten Dezember und Januar beseitigt werden.
- Der Abbruch von Gebäuden darf nur in den Monaten November bis März durchgeführt werden. Sollte ein Abbruch außerhalb dieses Zeitraumes nötig sein, müssen unter Zustimmung in enger Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen für die Abbrucharbeiten erarbeitet und unter Hinzunahme einer Umweltbaubegleitung umgesetzt werden.
- Die Baufeldfreimachung darf nur im Zeitraum vom 16.08. bis zum 28.02. des Folgejahres erfolgen
- Fällungen von Bäumen und Beseitigung von Gebüsch/Pflanzenbeständen dürfen nur innerhalb der gesetzlichen Frist vom 1.10. bis zum 28.02. des Folgejahres erfolgen.

9.5 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Ersatzquartiere sind unter ökologischer Baubegleitung innerhalb des Plangelungsbereichs anzubringen:

- 1 Ganzjahresquartier für Fledermäuse
- 1 Sommerquartier mit Wochenstubeneignung
- 6 Brutquartiere für Sperlinge
- 1 Fledermaus-Großraum-Flachkasten und ein Brutvogelkasten in unmittelbarer Nähe

9.6 Vermeidung von Lichtemissionen

Für die Ausleuchtung von Verkehrsflächen und Bauflächen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgrund der Nähe zu einem FFH-Gebiet und zu nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen ausschließlich Niederdruck-Natriumdampflampen, LEDLeuchten oder ähnliche insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Außenbeleuchtungen sind mit nach unten gerichtetem, insektenfreundlichem Licht ohne UV-Anteil (z.B. Leuchtmittel mit Wellenlängen > 540 nm) und einer Farbtemperatur ≤ 3.000 Kelvin vorzunehmen. Es sind Lampen mit vollständig geschlossener Bauweise zu verwenden, die keinen Einflug von Insekten ermöglichen. Es sind nur gezielt auf die Fläche ausgerichtete, insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen zulässig. Dies sind vollabgeschirmte Leuchten, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen und eine maximale Lichtpunkthöhe von 3 m aufweisen. Scheinwerfer oder sonstige Beleuchtungen, die beispielsweise in die Großbäume strahlen sind somit unzulässig.

Die Lichtlenkung muss so erfolgen, dass ausschließlich die Bereiche aufgehellt werden, die aufgrund ihrer Funktion tatsächlich beleuchtet werden müssen. Blendwirkungen insbesondere auf und direkte Beleuchtungen von zu erhaltenden Biotopen gemäß § 30 BNatSchG, des benachbarten FFH-Gebiets und der Waldflächen sind auszuschließen.

9.7 Umweltbaubegleitung

Die fachgerechte Umsetzung und die damit einhergehende Wirksamkeit der unter den Punkten 9.4, 9.5 und 9.6 genannten Maßnahmen für die betroffenen Arten muss durch eine Umweltbaubegleitung sichergestellt werden.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

10 Dachgestalt

10.1 Dachneigung

Für die Haupt- und Nebengebäude neu geplanter Gebäude sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 25° zulässig.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Waldabstand (LWaldG)

Es gelten zur Sicherung des Waldes und der Bebauung die Anforderungen des § 24 LWaldG. Gemäß § 24 des Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die untere Forstbehörde hat in Teilbereichen reduzierten Waldabständen zugestimmt. Der Waldabstand wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Anbauverbotszone / Anbaubeschränkungszone (StrWG)

Gemäß § 29 StrWG dürfen in einer Entfernung von 20 m entlang von Landesstraßen keine Hochbauten errichtet werden, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den KFZ-Verkehr bestimmten Fahrbahn („Anbauverbotszone“).

In einer Entfernung von 40 m von der Landesstraße dürfen Genehmigungen für bauliche Anlagen gemäß § 30 StrWG nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden („Anbaubeschränkungszone“).

In einer Entfernung von 100 m längs der Bundesautobahnen dürfen Genehmigungen für bauliche Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden („Anbaubeschränkungszone“).

Gesetzlich geschützte Biotope (BNatSchG)

Im Plangeltungsbereich befinden sich Trockenrasenflächen, die gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt sind. Die Biotopflächen werden in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

V. HINWEISE

Werbeanlagen

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt, gemäß § 9 Abs. 6 FStrG, ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen- Bundesamtes.