

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Teil B - Textliche Festsetzungen – ENTWURF

I Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 4 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und Abs. 6 i.V.m. §§ 18, 19 und 20 und 22 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt.

Abweichend von den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ von mehr als 50 %, jedoch maximal bis zur einer GRZ von 0,75 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen zulässig.

2.2 Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Bezugspunkt (Bz) für die Sockelhöhe baulicher Anlagen (s. 2.4) ist die Oberkante des fertiggestellten Fahrbahnaufbaus der nächstgelegenen erschließenden Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnachse, in dem Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt.

2.3 Sockelhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Es ist eine maximale Sockelhöhe von bis zu 0,5 m über Bezugspunkt (Bz) zulässig. Die Sockelhöhe wird definiert durch die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG).

2.4 Geschossigkeit (§ 20 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal II Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**4.1 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen, insbesondere Garten-/Gerätehäuser sowie Geräteschuppen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen und ausschließlich in Form von offenen Stellplätzen zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Zur Eingrünung des Baugebietes ist entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze - bis an die Stellplatzanlage und mit Ausnahme von Wegezugängen - eine geschlossene Schnitthecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern der Qualität 3 x verpflanzt, 80 - 150 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Hinweise, Gehölzliste).

5.2 Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind zu einem Anteil von mindestens 50 Prozent - bezogen auf die Gebäudegrundfläche - mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Kombination von Dachbegrünungen und technischen Anlagen (bspw. Photovoltaikanlagen) ist zulässig.

6. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nrn. 16 und 20 BauGB)

6.1 Stellplätze, Zuwegungen sowie Terrassen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind hier unzulässig. Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Minimum beschränkt wird.

6.2 Bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.

6.3 Sofern das Niederschlagswasser nicht genutzt wird, ist es auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt mit maximal 5,0 l/s in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Soweit technisch möglich ist die Rückhaltung oberflächlich über naturnah zu gestaltende Rinnen, Mulden, Gräben, Regenrückhaltebecken oder Retentionsgründächer vorzusehen.

7. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

7.1 Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist das im Geltungsbereich abzureißende Gebäude vorher durch eine qualifizierte Fachperson auf ein Vorkommen von Fledermausquartieren und Brutvogel-Nisthabitaten zu prüfen. Sofern Fledermausquartiere bzw. Nistplätze gefunden werden, sind künstliche Ersatzquartiere bzw. Nisthilfen unter fachlicher Begleitung im räumlichen Umfeld und vorgezogen vor der Baumaßnahme bereitzustellen. Die Anzahl der Ersatzquartiere bemisst sich nach der Anzahl der durch die Maßnahme verloren gehenden Nisthabitats (siehe Hinweise zum Artenschutz).

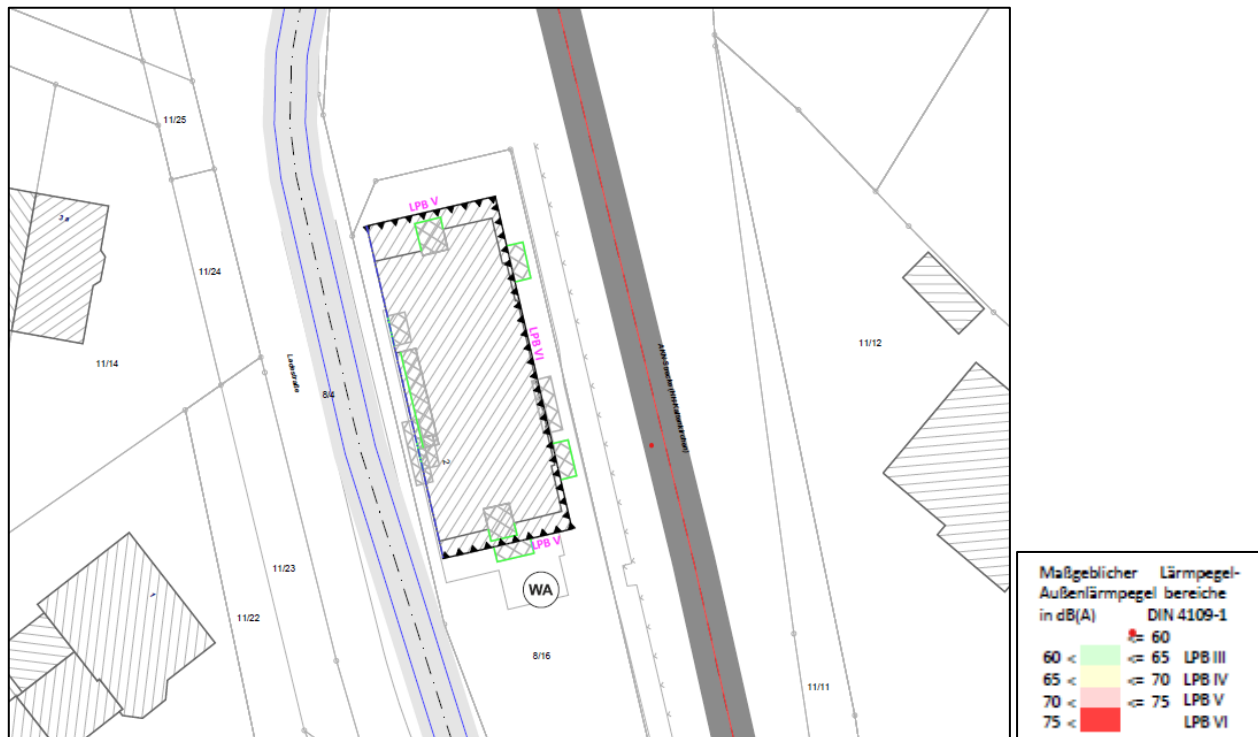
7.2 Der Abriss des Bahnhofgebäudes, an dem im Bereich der Außenverschalungen potenzielle Tagesverstecke / Sommerquartiere nicht auszuschließen sind, ist in dem unbesetzten Zeitraum vom 01.12. bis 28.02. durchzuführen. Im Falle eines bauzeitlich erforderlichen Abrisses außerhalb dieses Zeitraumes, ist das Gebäude unmittelbar vorher endoskopisch auf Fledermaus- und auf ein Brutvogelvorkommen zu prüfen. Erst wenn ein Fledermaus-

und Brutvogelvorkommen auszuschließen ist, kann der Abbruch im Anschluss durchgeführt werden.

- 7.3** Zum Schutz von Bodenbrütern ist die Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres vorzunehmen.
- 7.4** Außenleuchten sind ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Frei- und Verkehrsflächen und nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit warmweißem Farbspektrum kleiner / gleich 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf Gehölzflächen ist unzulässig.

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

- 8.1** An den Fassaden mit der Bezeichnung LPB V und LPB VI 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.



- 8.2** An den Fassaden mit LPB V und LPB VI liegende schutzbedürftige Räume sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.
- 8.3** Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

- 8.4** Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.
- 8.5** Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

II Örtliche Bauvorschrift gemäß § 86 (1) LBO SH

9. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26.

10. Dachgestaltung

Es sind ausschließlich Flach- oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 20 Grad zulässig.

11. Außenwandflächen

Die Fassaden sind aus Verblendmauerwerk oder weißem Putz auszuführen. Eine Mischung der Materialien ist ebenfalls zulässig.

12. Müllsammelplätze

Müllsammelplätze sind mit einer ausreichenden Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben oder in die Baukörper von Hauptgebäuden und Nebenanlagen einzubeziehen.

13. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung direkt am Gebäude und unterhalb der Oberkante des Fertigfußbodens des ersten Obergeschosses (OKFFOG) zulässig. Es ist eine Werbeanlage mit einer Gesamthöhe von maximal 0,5 m und einer Gesamtbreite von maximal 2,0 m zulässig. Bei leuchtenden, hinterleuchteten und angeleuchteten Werbeanlagen sind grelles und wechselndes Licht unzulässig.

14. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 84 Abs. 1 LBO SH handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich und fahrlässig den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBO SH mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

III Hinweise

Kampfmittel

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

DIN-Standards

Bei der DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau handelt es sich um die Mindestanforderungen und bei der DIN 4109-2 um die rechnerischen Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Stand Januar 2018. Bei Bautätigkeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sowie die ZTV-Baumpflege (2006).

Die Richtlinien und DIN-Normen, auf die verwiesen wird, werden durch die Gemeinde Hasloh im Rathaus der Stadt Quickborn während der Dienstzeiten zur Einsicht bereitgehalten.

Bodenfunde

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Artenschutz

Die in Kap. 5.1 des Bebauungsplans aufgeführte nach § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG zu berücksichtigende Vermeidung von Verbotstatbestände gilt, unabhängig von den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sie sind in jedem Fall bei der Durchführung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang ist die im Juni/ Juli 2026 vorgesehene Ausflugskontrolle nicht entscheidend für den Fortgang des Bebauungsplanverfahrens, sondern dient der Quartierskontrolle im Sommer und der Erfassung des vorkommenden Artenspektrums. Sofern hierbei Fledermausquartiere oder Nisthabitate festgestellt werden, ist der Umfang und die vorgezogene Bereitstellung von Ersatzquartieren (d.h. vor Abriss) mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises abzustimmen und von einem Fachgutachter durchzuführen.

Gehölzschutz

Der alte Gehölzbestand an der Ladestraße ist unter Berücksichtigung von DIN 18920 sowie R SBB durch entsprechend Schutzvorkehrungen vor Beeinträchtigungen während der Abriss- und Bauzeit zu sichern. Hierbei ist auch sicherzustellen, dass die in den Straßenraum ragenden Baumkronen nicht beeinträchtigt werden.

Gehölzliste für Hecken

(aus heimischen Sträucher der Qualität 3 x verpflanzt, 80 – 150 cm)

| | |
|-------------------|-----------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |

Empfehlung

Da in der Vergangenheit am südlichen Rand des Grundstückes eine Weide gerodet wurde und die vorhandene Birke im Norden nicht erhalten werden kann, wird die Pflanzung von 3 heimischen Laubbäumen (Qualität StU 18-20 cm) im unmittelbaren Umfeld des Bauvorhabens und in Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen. Geeignete Pflanzflächen stehen im

Bahnhofsumfeld auf gemeindlichen Grünflächen unmittelbar südlich und nördlich des Plangebietes zur Verfügung.