

# **Textliche Festsetzungen (Teil B)**

## **für den Bebauungsplan Raisdorf Nr. 3 „Rosenthal/ Am Rosensee“**

Fassung für den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

### **I. Städtebauliche Festsetzungen**

gemäß § 9 Abs.1 BauGB

#### **1.1 Nutzungseinschränkungen in den WA-Gebieten**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

In dem nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind die sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 als Ausnahmen zulässigen Nutzungen auch als Ausnahme nicht zulässig.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhe**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

Für die Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten wird festgesetzt, dass die maximale Höhe der baulichen Anlagen, bestimmt durch die Firsthöhe, nicht höher als 9,0 m über dem jeweils für das entsprechende Baufeld festgesetzten Höhenbezugspunkt sein darf.

Folgende Höhenbezugspunkte werden festgesetzt:

Höhenbezugspunkt Nr. 1.1 mit 26,5 m NHN

Höhenbezugspunkt Nr. 1.2 mit 25,4 m NHN

Höhenbezugspunkt Nr. 2.1 mit 25,4 m NHN

Höhenbezugspunkt Nr. 2.2 mit 25,2 m NHN

Höhenbezugspunkt Nr. 2.3 mit 24,5 m NHN

Höhenbezugspunkt Nr. 2.4 mit 24,5 m NHN

Höhenbezugspunkt Nr. 3.1 mit 24,6 m NHN

Höhenbezugspunkt Nr. 3.2 mit 25,1 m NHN

Höhenbezugspunkt Nr. 3.3 mit 25,1 m NHN

### 1.3 Mindestgrundstücksgrößen

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen mindestens 450 qm groß sein. Bei dem Bau von Doppelhäusern muss das jeder Haushälfte zugeordnete Grundstück mindestens 350 qm groß sein.

### 1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind in den Wohngebäuden je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig, bei dem Bau von Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte der Bau von nur 1 Wohnung zulässig.

## II. Gestalterische Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO S-H

### 1.1 Dachneigungen im WA-Gebiet

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO S-H

Für die Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten wird festgesetzt, dass die Neigung des Hauptdaches, bzw. der Hauptdächer mindestens 21° betragen muss. Diese Festsetzung gilt nicht für Dächer von Vorbauten, Erkern, Dachgauben oder baulichen Nebenanlagen.

## III. Grünordnerische Festsetzungen

### 1.1 Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

An den folgenden Standorten (siehe Planzeichnung Teil A) sind standortgerechte Gehölze gemäß den Pflanzlisten mit der jeweils angegebenen Mindestqualität anzupflanzen:

- insgesamt 3 Bäume, an den dafür festgesetzten Standorten innerhalb der öffentlichen Grünflächen - in Teil A als VBG 3, VBG 4 und VBG 6 bezeichnet - gemäß der Pflanzliste 3
- 1 Baum und 4 Großsträucher in der ‚Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen‘ in der öffentlichen Grünfläche im Südwesten des Plangebietes (VBG 1), gemäß der Pflanzliste 2 und 4
- 2 Großsträucher je 100 qm versiegelter Grundfläche in der ‚Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen‘ in den Baufeldern 1, 2 und 3, gemäß der Pflanzliste 4

### Hinweis

Geringfügige Abweichungen (bis zu 1,5 m) von den in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzstandorten der Bäume sind zulässig. Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher der Anpflanzgebote sind dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang an gleicher Stelle durch einen Baum oder Strauch gemäß der Pflanzliste 1 bzw. der Pflanzliste 2 zu ersetzen.

## **1.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Bäume und Sträucher an den folgenden Standorten (siehe Planzeichnung Teil A) sind zu erhalten.

- in den öffentlichen Grünflächen werden insgesamt 2 Standorte zum Erhalt von Bäumen festgesetzt, ebenso wie 4 Standorte im Südosten des Baufeldes 3
- die ‚Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen‘ im Baufeld 2 wird zum Erhalt festgesetzt

### Hinweis

Die dort vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Bei einem Abgang, einer dieser zum Erhalt festgesetzten Bäume, sind diese durch Laubbäume derselben Art mit einem Mindeststammumfang von 14/16 zu ersetzen.

## **1.3 Ökologische Kompensationsmaßnahmen zum Rückbau von Gebäuden und der Rodung von Gehölzen u.a. zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gemäß § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für den Verlust von Brut- und Nistplätzen sowie Fledermausquartieren werden folgende Maßnahmen im näheren Umfeld des Plangebietes im Rahmen der Kompensation festgesetzt:

### **A<sub>CEF</sub>1: Maßnahme für gebäudebewohnende Fledermäuse**

- Anbringung von 2 Spaltkästen am ehem. Faulturm im Schwentinepark der Stadt Schwentental, Gemarkung Raisdorf, Flur 3, Flurstück 51/164

### **A<sub>CEF</sub>2: Maßnahme für baumbewohnende Fledermäuse**

- Anbringung von 4 Höhlenkästen an Bäumen des Gürtelsaumes um den Gerhard-Scheerenberger-Platz (Sportplatz) der Stadt Schwentental, Gemarkung Raisdorf, Flur 3, Flurstück 57/9

**A<sub>CEF3</sub>: Maßnahme für Rauchschwalbe und Nischenbrüter**

- Anbringung von 3 Kunstnestern für Rauchschwalben am Klärwerk Schwentinepark der Stadt Schwentental, Gemarkung Raisdorf, Flur 3, Flurstück 47/15, 47/17
- Anbringung von 3 Nistkästen für Nischenbrüter am DRK Kindergarten, Zum See 13, der Stadt Schwentental, Flur 3, Flurstück 61/68

**A<sub>CEF4</sub>: Maßnahme für Halbhöhlen und Höhlenbrüter**

- Anbringung von 8 Nistkästen mit unterschiedlichen Öffnungsdurchmessern für Höhlenbrüter und 2 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter an Bäumen des Gürtelsaumes um den Gerhard-Scheerenberger-Platz (Sportplatz) der Stadt Schwentental, Gemarkung Raisdorf, Flur 3, Flurstück 57/9

Für den Habitatverlust von Gehölzbrütern sowie den Gehölzen durch Rodung und dem Erfordernis eines Knickersatzes werden folgende Maßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche im Rahmen der Kompensation festgesetzt:

**A<sub>EXT1</sub>: Maßnahme für die Gehölzbrüter in Verbindung mit der Maßnahme zum Gehölzausgleich (A<sub>EXT2</sub>)**

- Neuanpflanzung von einheimischen, standorttypischen Strauch- und Baumarten gemäß der Pflanzliste 1 und 4 auf ca. 13.000 qm in der Stadt Schwentental, Gemarkung Klausdorf, Flur 2, Flurstück 495 (teilw.)

**A<sub>EXT3</sub>: Maßnahme zum Knickersatz**

§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB, § 21 Abs.1 Nr. 4 LNatSchG

- 35,0 lfm Knickneuanlage mit Gehölzpflanzungen gemäß der Pflanzliste 1 und 4 erfolgt in der Stadt Schwentental, Gemarkung Klausdorf, Flur 2, Flurstück 495 (teilw.)

**1.4 Gehölzschutz**

§ 9 Abs. 6 BauGB, § 27a LNatSchG

Hinweise zu den Fällzeiten

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist zu beachten, dass es verboten ist, Bäume außerhalb des Waldes sowie Hecken, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zu fällen, abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Hinweise zur Entwicklungspflege der Gehölzpflanzungen

Zur Sicherung der Entwicklung der Jungpflanzen werden folgende Pflegemaßnahmen entsprechend den DIN-Vorschriften umgesetzt:

- Montage eines Zaunes gegen Wildverbiss
- Sicherung des Anwuchses durch mulchen bzw. mähen der Zwischenräume

Die 2 - 5-jährige Entwicklungspflege und die anschließende Unterhaltungspflege der Baum- und Strauchpflanzungen sowie der Knickneuanlage im Plangebiet und der externen Maßnahmenfläche werden zwischen der Stadt Schwentinental und dem Erschließungsträger vertraglich geregelt. Die Abnahme erfolgt nach 5 Jahren durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Plön.

## 1.5 Artenschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG

### Hinweise zur Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung der Tötung von flugunfähigen Nestlingen und/oder der Zerstörung von Nestern und Gelegen von Brutvögeln sowie Fledermausquartieren, ist die Baufeldfreimachung und die damit verbundene Fällung von Bäumen ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02 eines jeden Jahres zulässig. Bei Fledermausfunden sind die Arbeiten einzustellen und die untere Naturschutzbehörde zu informieren sowie deren Entscheidung abzuwarten.

### Hinweise zum Amphibienschutzzaun

Die Errichtung eines Amphibienschutzzaunes um das Plangebiet ist witterungsabhängig nach März/April bis zur Herbstwanderung während der gesamten Bauphase durchzuführen.

### Hinweise zur Anbringung und Pflege der Nistkästen und Fledermausquartiere

Alle Kästen sind in einer Mindesthöhe von 5 m mit der Möglichkeit des freien Anfluges anzubringen und dürfen nicht nach Norden ausgerichtet sein. Die Kunstnester sind alle 2 Jahre, außerhalb der Brutzeit, zu reinigen und auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

## Pflanzliste 1

### Bäume 1. Ordnung

Mindestqualität im Plangebiet: Hochstamm, StU 14/16 cm, 3x verpflanzt mit Ballen

Mindestqualität Knickneuanlage: Hochstamm, StU 10/12 cm, 2x verpflanzt

Mindestqualität externe Fläche: 2-3 jährige, verpflanzte Sämlinge, 50-80 cm

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

**Pflanzliste 2**Bäume 2. Ordnung

Mindestqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3x verpflanzt mit Ballen

Mindestqualität externe Fläche: 2-3 jährige, verpflanzte Sämlinge, H 50-80 cm

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Tilia cordata</i> ‚Greenspire‘	Winterlinde

**Pflanzliste 3**Bäume 3. Ordnung

Mindestqualität im Plangebiet: Hochstamm, StU 14/16 cm, 3x verpflanzt mit Ballen

Mindestqualität externe Fläche: 2-3 jährige, verpflanzte Sämlinge, H 50-80 cm

<i>Acer campestre</i> ‚Elsrijk‘	Feldahorn
<i>Sorbus intermedia</i>	schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i> ‚Rancho‘	Winterlinde

**Pflanzliste 4**Sträucher

Pflanzqualität im Plangebiet: 2x verplanzter Strauch, H 100-150 cm

Mindestqualität externe Fläche: verplanzter Strauch im Verbund, H 70-90 cm

<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	rote Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum opulus</i>	gemeiner Schneeball

Stand: 15.02.2018

gez. M. Stremlau

Bürgermeister

Stadt Schwentinal

Theodor-Storm-Platz 1

24223 Schwentinal

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin

Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Tel./Fax: 040-298 120 99-0 • 040-298 120 99-40

Dipl.- Ing. Jörg W. Lewin / M. Sc. Elisabeth Purreiter/ Dipl.-Biol. Christina Hoppe