Freiherr von Fritsch - Kaserne

Gemeinde Breitenburg

Bebauungsplan für die Offenlage

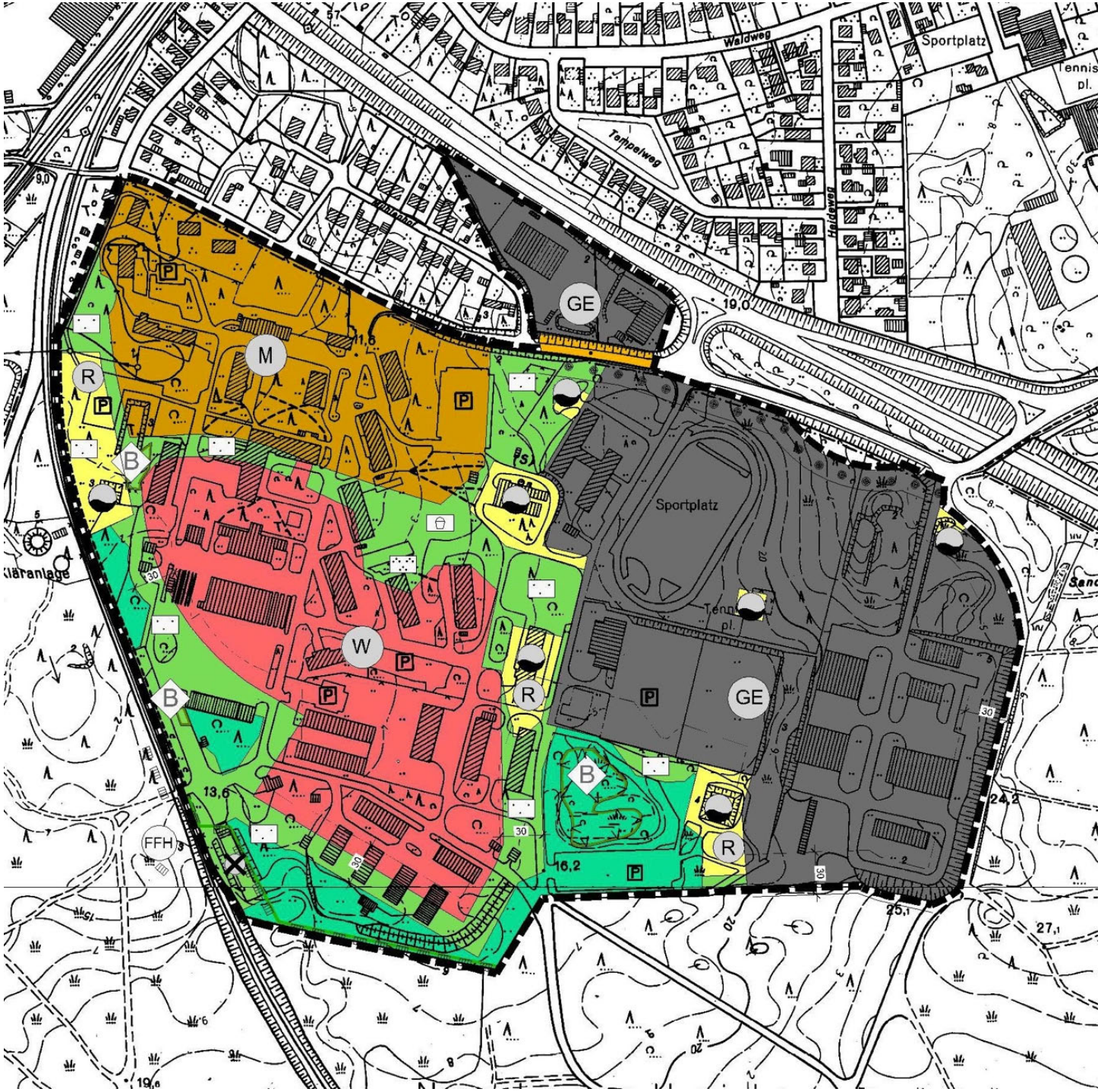
Jo Claussen-Seggelke
Reinhard Pollok

Jo Claussen-Seggelke
Stadtplaner SRL

Bauleitplanung und
Stadtentwicklung

Freiherr von Fritsch-Kaserne

Gemeinde Breitenburg



Jo Claussen-Seggelke
Stadtplaner SRL

Bauleitplanung und
Stadtentwicklung

Freiherr von Fritsch-Kaserne

Gemeinde Breitenburg

SATZUNG DER GEMEINDE BREITENBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "NORDOER HEIDE" - VORENTWURF

Vorentwurf Stand Juni 2011 (frühzeitige Beteiligung)

Jo Claussen-Seggelke
Stadtplaner SRL

Bauleitplanung und
Stadtentwicklung

Freiherr von Fritsch-Kaserne

Gemeinde Breitenburg

SATZUNG DER GEMEINDE BREITENBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "NORDOER HEIDE" - ENTWURF

Entwurf Stand Juni 2012 (Offenlegung)

Jo Claussen-Seggelke
Stadtplaner SRL

Bauleitplanung und
Stadtentwicklung

Freiherr von Fritsch-Kaserne

Gemeinde Breitenburg

Übersicht der wichtigsten Änderungen gegenüber dem Vorentwurf

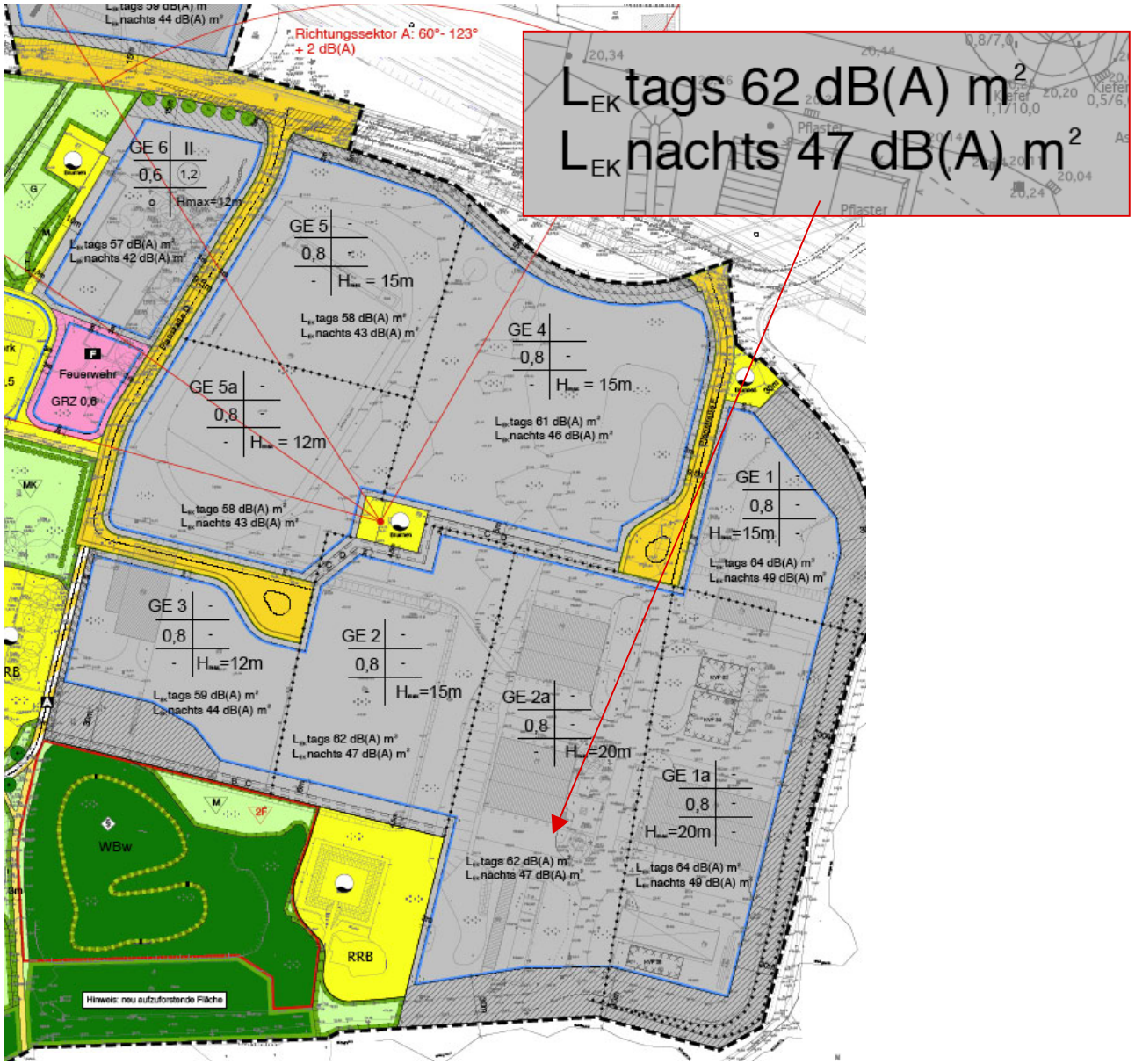
Jo Claussen-Seggelke
Stadtplaner SRL

Bauleitplanung und
Stadtentwicklung

Freiherr von Fritsch-Kaserne

Gemeinde Breitenburg

Überarbeitung Lärmschutzfestsetzungen in Abstimmung mit dem LLUR



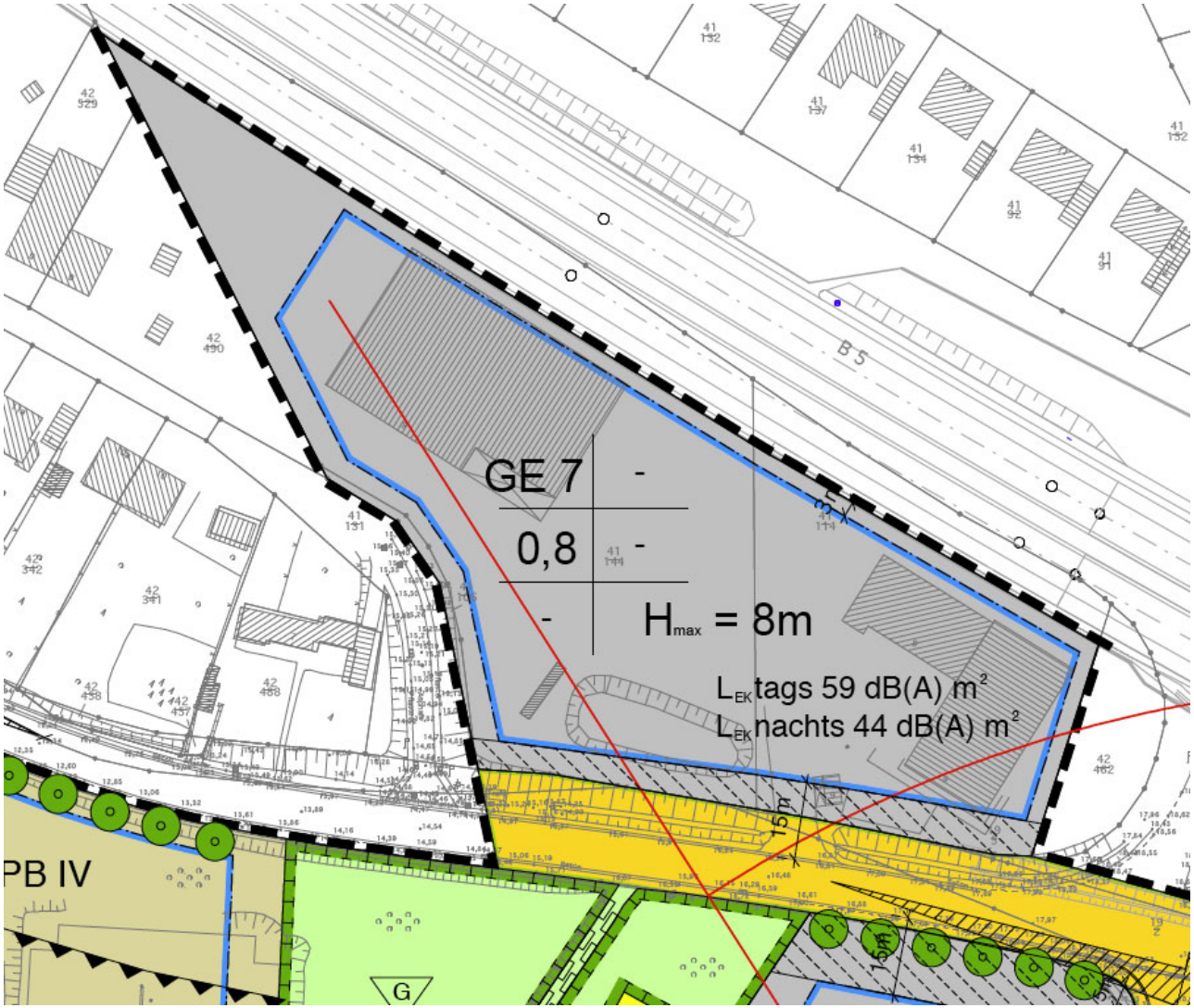
Jo Claussen-Seggelke
Stadtplaner SRL

Bauleitplanung und
Stadtentwicklung

Freiherr von Fritsch-Kaserne

Gemeinde Breitenburg

Einbeziehung der Fläche Makrostahl nördlich Birkenweg in das Plangebiet auf Anregung des LLUR



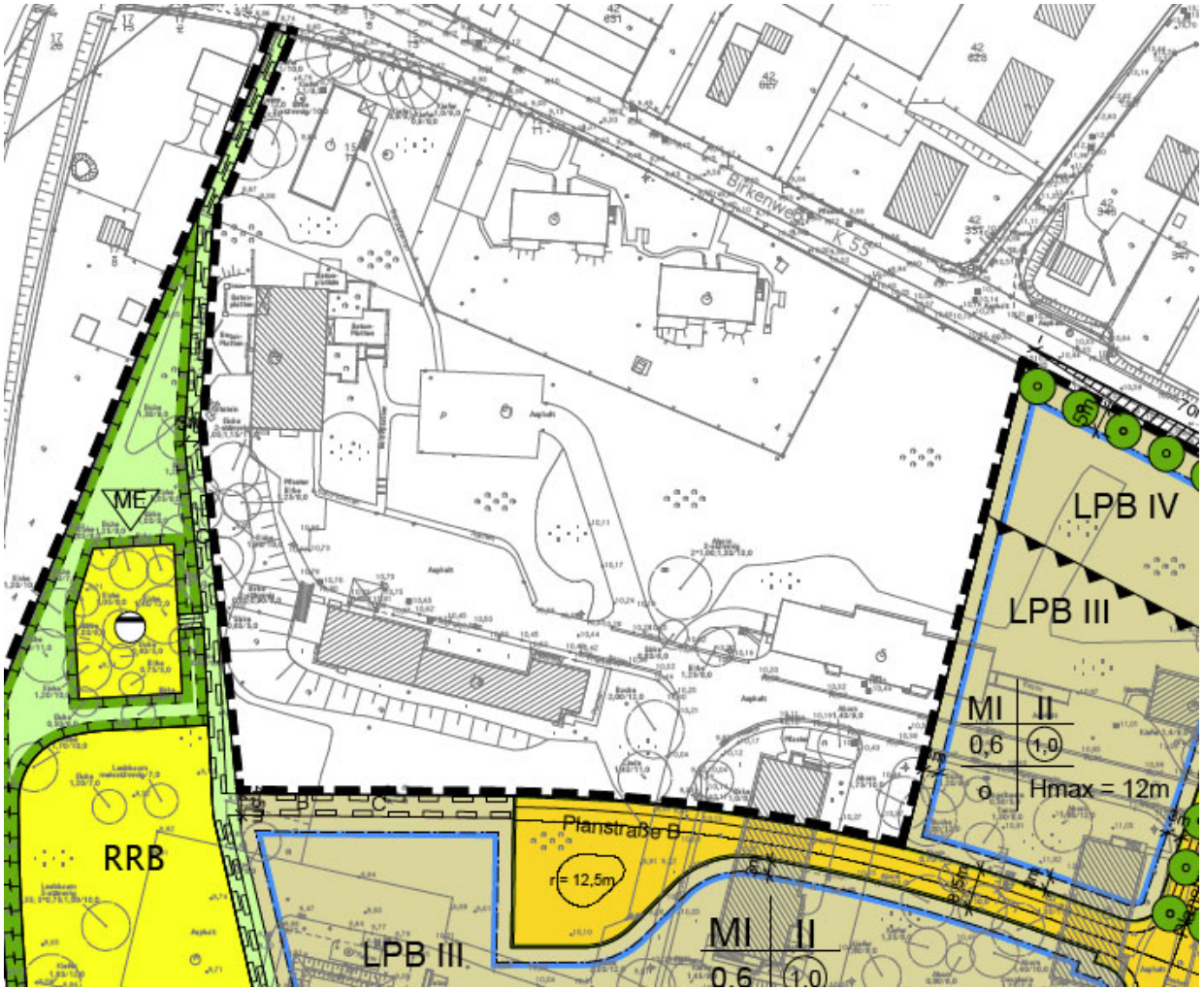
Jo Claussen-Seggelke
Stadtplaner SRL

Bauleitplanung und
Stadtentwicklung

Freiherr von Fritsch-Kaserne

Gemeinde Breitenburg

Herausnahme des Grundstücks für das geplante Therapiezentrum



Jo Claussen-Seggelke
Stadtplaner SRL

Bauleitplanung und
Stadtentwicklung

Freiherr von Fritsch-Kaserne

Gemeinde Breitenburg

Waldabstand: 30 m Abstand der Baugrenzen zu Waldflächen

Jo Claussen-Seggelke
Stadtplaner SRL

Bauleitplanung und
Stadtentwicklung

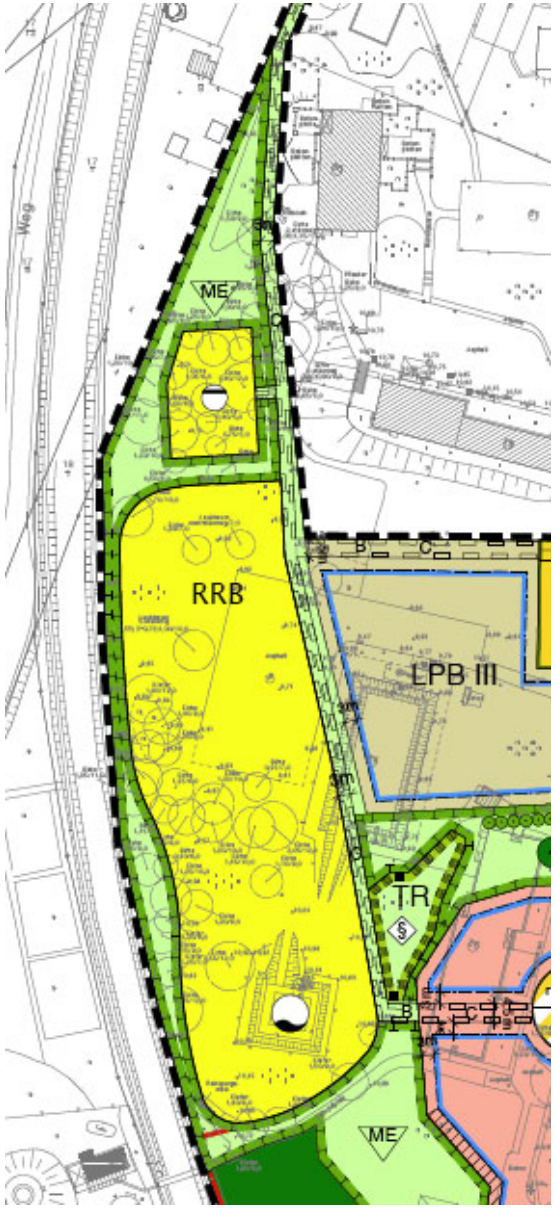
Freiherr von Fritsch-Kaserne

Gemeinde Breitenburg

Anpassung der Planung an die fortgeschrittene Erschließungsplanung

- Erweiterung Regen-Rückhaltebecken

- Anpassung Schmutzwasserrückhaltung



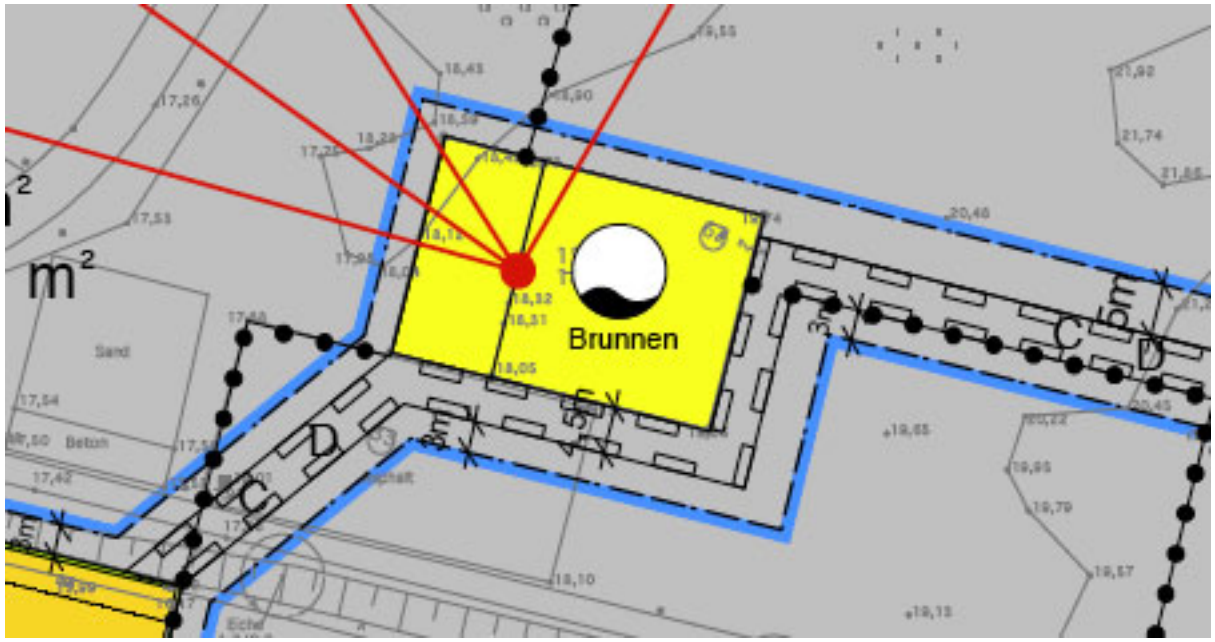
Jo Claussen-Seggelke
Stadtplaner SRL

Bauleitplanung und
Stadtentwicklung

Freiherr von Fritsch-Kaserne

Gemeinde Breitenburg

Überarbeitung Festsetzung der Brunnen, Fahrrechte in Abstimmung mit dem Wasserbeschaffungsverband



	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
A	Gehrechte für die Allgemeinheit, Fahrradverkehr zulässig	
B	Geh- und Fahrrechte zugunsten der Gemeinde Breitenburg zur Andienung der Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	
C	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Trinkwasser, Schmutzwasser)	
D	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Wasserwerk Nordoe GbR	

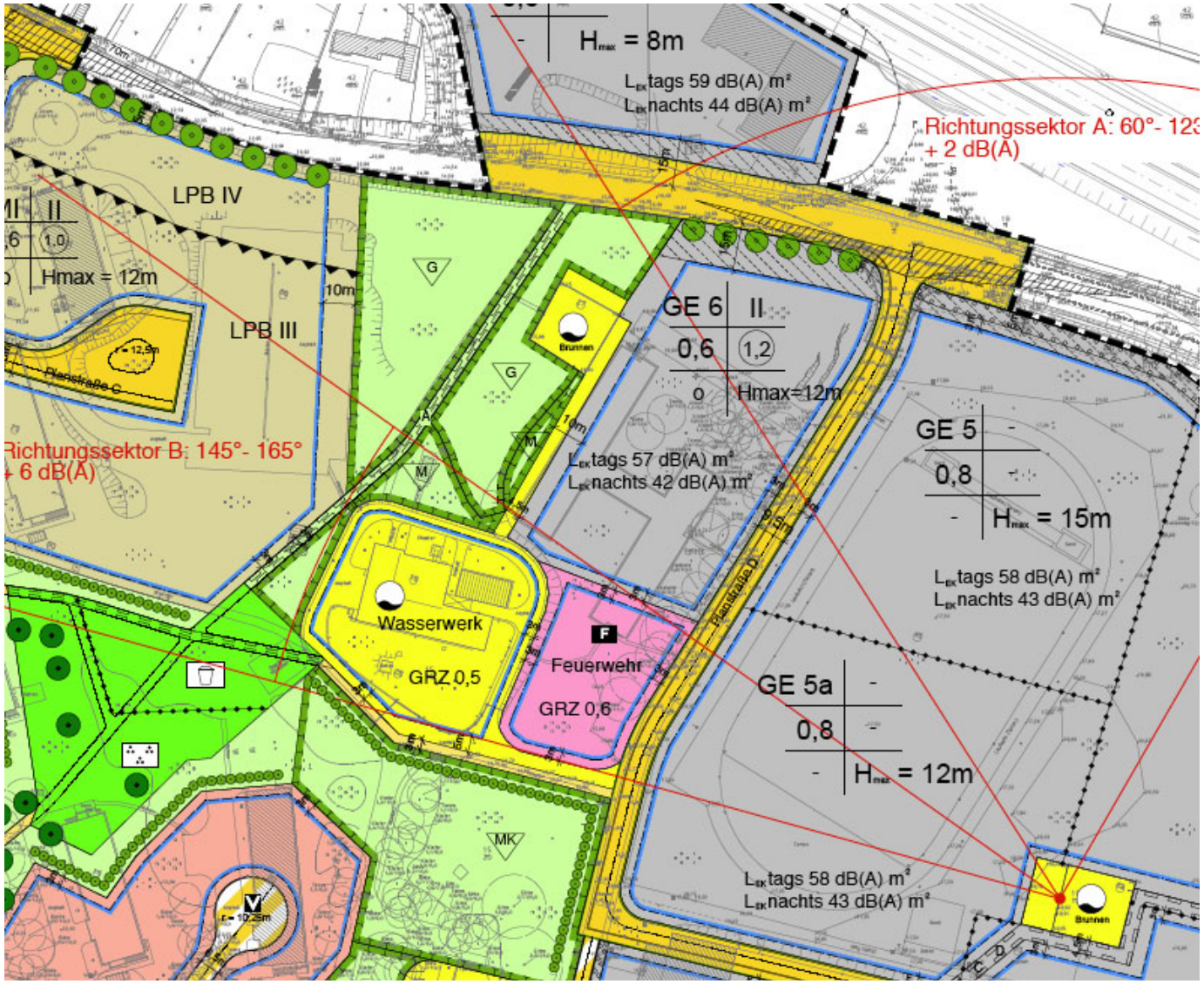
Jo Claussen-Seggelke
Stadtplaner SRL

Bauleitplanung und
Stadtentwicklung

Freiherr von Fritsch-Kaserne

Gemeinde Breitenburg

Festsetzung eines Feuerwehrstandorts



Jo Claussen-Seggelke
Stadtplaner SRL

Bauleitplanung und
Stadtentwicklung

Freiherr von Fritsch-Kaserne

Gemeinde Breitenburg

Gestaltungsvorgaben

- Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe
- Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 84 LBO)
  - Bei Ausbildung eines geneigten Daches darf der **Kniestock** maximal 0,4 m betragen. Der Kniestock ist der Abstand zwischen dem Schnittpunkt von Wand und Dachfläche (Traufe) und der OK Fertigfußboden des obersten Geschosses.
  - In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind Gebäude mit **Fassaden** aus gerundeten Holzbohlen sowie Verglasungen aus spiegelnden oder farbig wirkenden Materialien unzulässig.
  - Innerhalb einer **Doppelhausgruppe** sind die baulichen Höhenentwicklungen, die Dachformen, Dachneigungen, Dachmaterialien und Dachfarben sowie die Fassadenmaterialien und -farben einheitlich auszuführen.
  - **Werbeanlagen** mit blinkenden oder bewegten Beschriftungen sind unzulässig.

Jo Claussen-Seggelke
Stadtplaner SRL

Bauleitplanung und
Stadtentwicklung

Freiherr von Fritsch-Kaserne

Gemeinde Breitenburg

Umweltbericht, Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Jo Claussen-Seggelke
Stadtplaner SRL

Bauleitplanung und
Stadtentwicklung

Freiherr von Fritsch-Kaserne

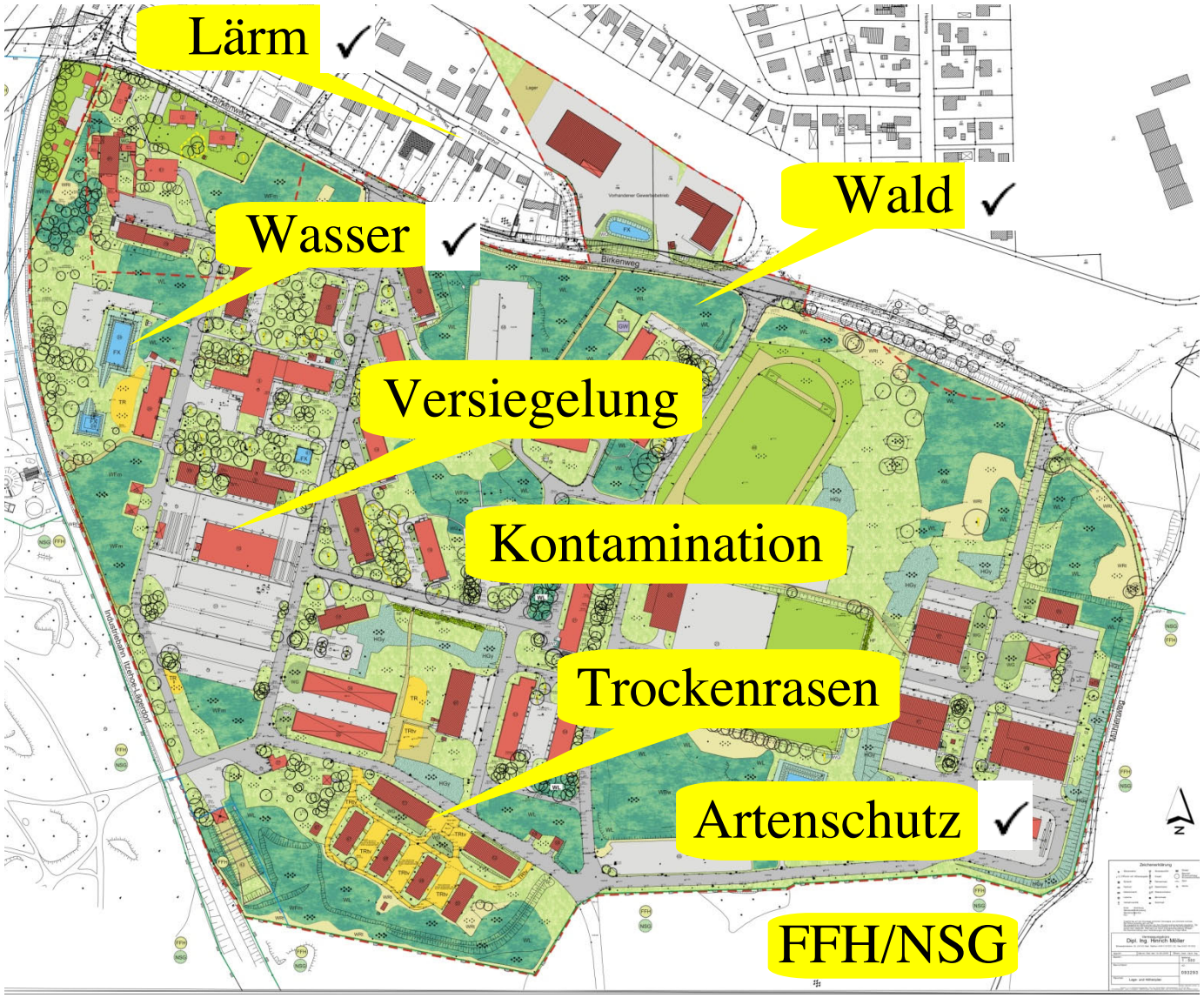
Gemeinde Breitenburg

Günther & Pollok
Landschaftsplanung

BDLA
BUND DEUTSCHER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

- Ausgangslage



Jo Claussen-Seggelke
Stadtplaner SRL

Bauleitplanung und
Stadtentwicklung

Günther & Pollok
Landschaftsplanung

BDLA
BUND DEUTSCHER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

- *FFH Vorprüfung der Verträglichkeit*

Hohe Empfindlichkeit von Lebensraumtypen nährstoffarmer Standorte

Maßnahme: Begrenzung der B-Plan-induzierten Stickstoffeinträge auf 3% Zunahme

(Prüfung und ggf. Regelung im nachgeordneten Verfahren

Freiherr von Fritsch-Kaserne

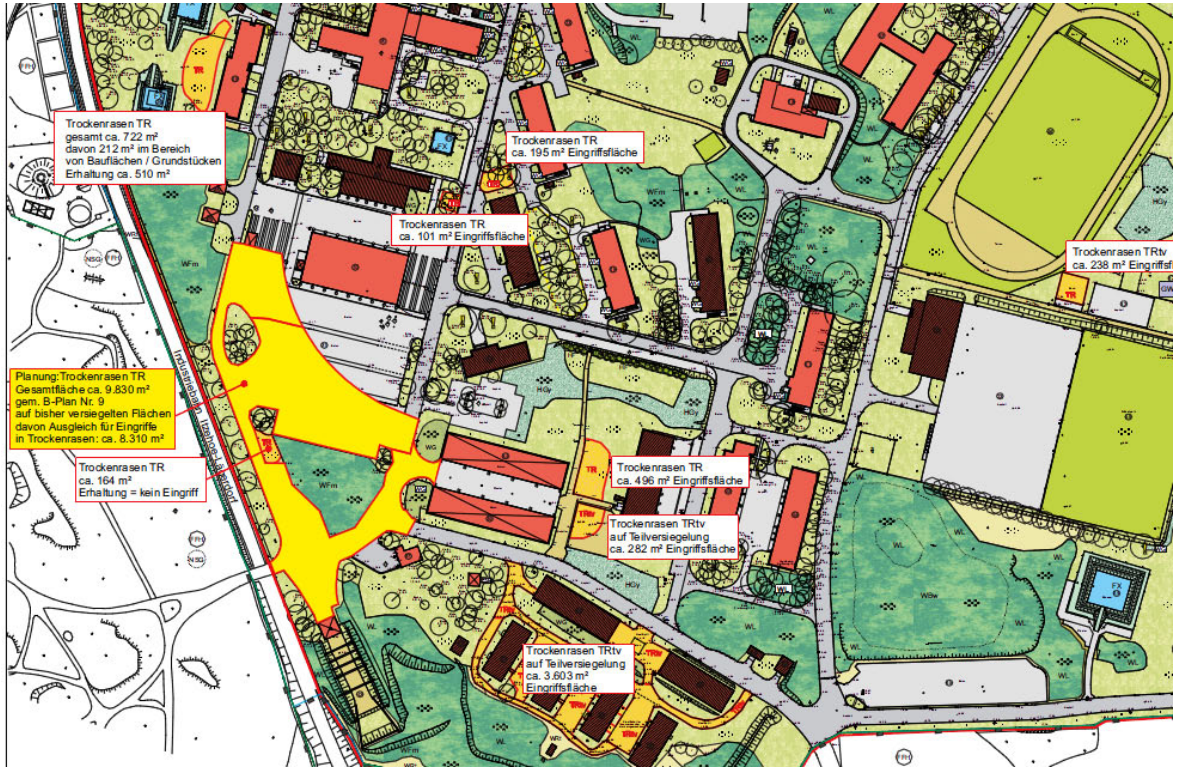
Gemeinde Breitenburg

Günther & Pollok
Landschaftsplanung

B D L A
BUND DEUTSCHER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

- *Trockenrasen Eingriff in Biotop § 30 BNatSchG*



Gesonderter Antrag auf Befreiung
von Verboten § 30(2) BNatSchG

Maßnahme: Ausgleich im Plangebiet

Freiherr von Fritsch-Kaserne

Gemeinde Breitenburg

Günther & Pollok
Landschaftsplanung

BDLA
BUND DEUTSCHER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

- *Kontaminationsflächen*

Kennzeichnung der gutachterlich ermittelten Flächen

Maßnahme: Sanierung bzw. Prüfung
im nachgeordneten Verfahren

Günther & Pollok
Landschaftsplanung

B D L A
BUND DEUTSCHER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

- *Versiegelung*

Eingriffsfläche	194.450 m²
Entsiegelung	-100.930 m²
Mehr-Versiegelung	93.520 m²
Ausgleichserfordernis	*46.760 m²*

Abgeltung durch folgende Maßnahmen:

•Naturnahe Grünflächen *(ca. 29.890 m²)*

- Magerrasen
- Magerrasen und Knicks
- Magerrasen mit Einzelgehölzen
- Magerrasen mit Gehölzstreifen oder Gehölzgruppen
- Knicks

•Externe Fläche im Naturraum *(ca. 16.870 m²)*

Jo Claussen-Seggelke
Stadtplaner SRL

Bauleitplanung und
Stadtentwicklung

Freiherr von Fritsch-Kaserne

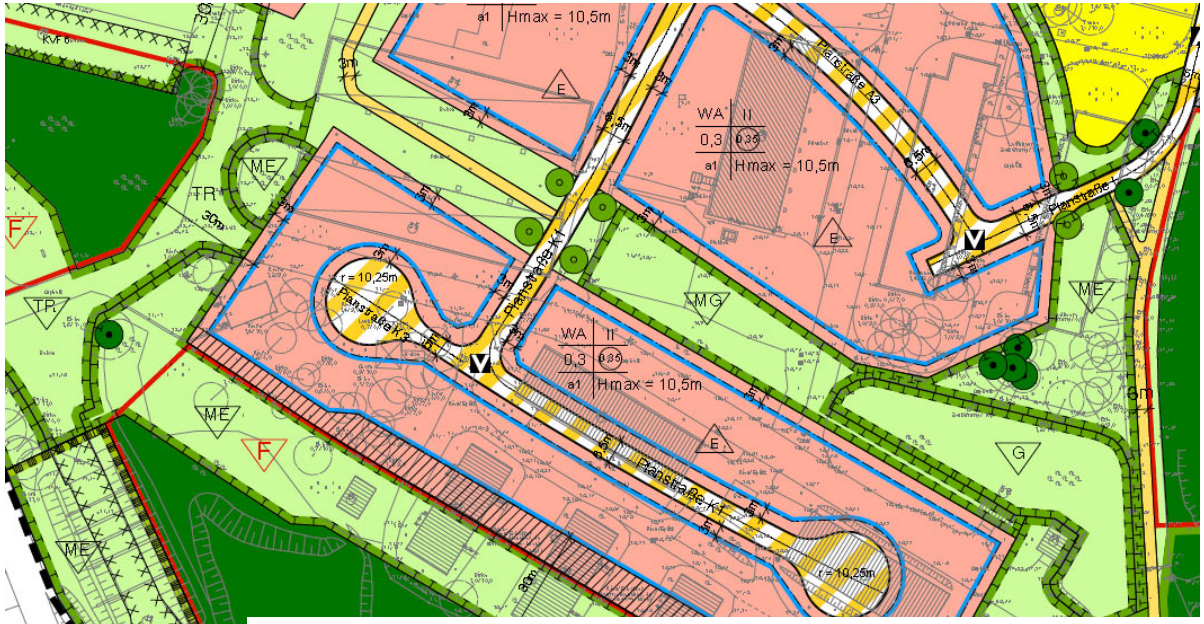
Gemeinde Breitenburg

Günther & Pollok
Landschaftsplanung

BDLA
BUND DEUTSCHER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

- Plandarstellung (Ausschnitt)



Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TR Entwicklung von Trockenrasen

M Entwicklung von gehölzfreiem Magerrasen

ME Entwicklung von Magerrasen mit Gehölzen

MG Entwicklung von Magerrasen mit Sukzessionsstreifen

MK Entwicklung von Magerrasen mit Wallhecken

G Entwicklung von Gehölzflächen

F Aufhängen von Fledermauskästen

Jo Claussen-Seggelke
Stadtplaner SRL

Bauleitplanung und
Stadtentwicklung

Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit

Jo Claussen-Seggelke
Stadtplaner SRL

Bauleitplanung und
Stadtentwicklung

Freiherr von Fritsch-Kaserne

Gemeinde Breitenburg

Jo Claussen-Seggelke
Stadtplaner SRL

Bauleitplanung und
Stadtentwicklung

Textliche Festsetzungen: Art der baulichen Nutzung I

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den **A llgemeinen Wohngebieten** werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden dürfen eine Verkaufsfläche von 300 m^2 je Betrieb nicht überschreiten.

1.2 In allen Baugebieten sind Windräder zum Zwecke der Energieerzeugung unzulässig.

1.3 In den **M i s c h g e b i e t e n** werden Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, soweit sie der Versorgung des Gebiets dienen, eine Verkaufsfläche von 300 m^2 je Betrieb darf nicht überschritten werden.
Einzelhandelsbetriebe, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ausnahmsweise zulässig. Eine Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m^2 je Betrieb darf nicht überschritten werden.

Textliche Festsetzungen: Art der baulichen Nutzung II

1.4 In den **G ewerbegebieten** sind Verwaltungsgebäude sowie Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume, Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.

1.5 In den **G ewerbegebieten** sind Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Eine Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m^2 je Betrieb darf nicht überschritten werden. Waren des täglichen Bedarfs dürfen nicht angeboten werden.

Eine Überschreitung der maximalen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m^2 je Betrieb für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis maximal 800 m^2 Verkaufs- und Ausstellungsfläche zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils kann in diesen Fällen verzichtet werden.

Verkaufsflächen innerhalb von Tankstellen (Tankstellenshops) sind bis zu 150 m^2 Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig. In Tankstellenshops ist der Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs zulässig.

1.6 In den **G ewerbegebieten** sind Betriebswohnungen nur zulässig, wenn sie in ein Betriebsgebäude integriert sind. In den mit GE 1, GE 1a, GE 2 und GE 2a bezeichneten Gewerbegebieten werden Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen.

1.7 In den **G ewerbegebieten** sind Biogasanlagen unzulässig.

Textliche Festsetzungen: Maß der baulichen Nutzung I

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 500 m^2 festgesetzt. In dem mit WA(1) bezeichneten Baugebiet wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 600 m^2 festgesetzt. In den Mischgebieten wird für Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen, eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m^2 festgesetzt.

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten ist bei der Ermittlung der Geschossfläche von Wohngebäuden die Fläche von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich der Umfassungswände mitzurechnen.

2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Als Wohngebäude gelten auch Gebäude, die überwiegend dem Wohnen dienen.

2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet ist in Wohngebäuden je angefangener 1.000 m^2 Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig.

2.5 In den Mischgebieten ist in Wohngebäuden je angefangener 800 m^2 Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig. Als Wohngebäude gelten auch Gebäude, die überwiegend dem Wohnen dienen.

Textliche Festsetzungen: Maß der baulichen Nutzung II

2.6 In den Mischgebieten dürfen Gebäude, die ausschließlich dem Wohnen dienen, nur als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

2.7 Die zeichnerisch festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen bezeichnen jeweils die Firsthöhe. Bei Pultdächern bezeichnen sie den Schnittpunkt zwischen der höheren Außenwand und Dachfläche, bei der Ausbildung von Flachdächern bezeichnen sie die Oberkante der Attika.

2.8 Bezugspunkt für die zeichnerisch festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss. Die Oberkante Fertigfußboden darf maximal 0,5 m über der mittleren Höhenlage der Oberkante des geplanten oder fertig gestellten Abschnitts der Erschließungsstraße oder des Wohnwegs liegen, über die das Baugrundstück erschlossen wird.

2.9 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und in den Mischgebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Mülltonnenboxen, Zuwegungen und Stellplatzzufahrten in einem 3 m breiten Streifen parallel zu der angrenzenden Verkehrsfläche unzulässig.

2.10 In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der gemäß § 6 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein einzuhaltenden seitlichen Abstandsflächen zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze.

Textliche Festsetzungen: Maß der baulichen Nutzung III

2.11 Die GRZ darf in den Misch- und Gewerbegebieten bis 1,0 überschritten werden, wenn eine Versiegelung des Grundstücks aus Gründen des Trinkwasserschutzes erforderlich ist.

2.12 Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasserwerk darf die GRZ durch die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 mitzurechnenden Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden.

2.13 Innerhalb der Gemeindbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr darf die GRZ durch die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mitzurechnenden Anlagen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

2.14 Bei festgesetzter abweichender Bauweise a1 sind Gebäude mit einer Länge von maximal 25 m zulässig .

Textliche Festsetzungen: Grünordnung I

3. Grünordnung

3.1 Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

3.2 Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind die Unterhaltung vorhandener und das Verlegen neuer Leitungen zur Ver- und Entsorgung allgemein zulässig.

3.3 Im Kronentraufbereich der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzten Einzelbäume sind Schädigungen der Gehölze durch bauliche Maßnahmen unzulässig.

3.4 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b als zu erhalten festgesetzten Bäume sind bei Verlust durch Neupflanzungen von Bäumen in der Qualität Stammumfang mindestens 14/16 cm am gleichen Standort zu ersetzen.

Textliche Festsetzungen: Grünordnung II

3.5 Die festgesetzten Knicks sind zweireihig zu bepflanzen. Es drei- bis vier-triebige Sträucher mit einer Höhe von 0,6 m - 1 m zu verwenden. Die Bepflanzung hat wechselseitig mit einem Abstand von maximal einem Meter zwischen den Pflanzen in jeder Reihe zu erfolgen. Es sind folgende Gehölze zu verwenden:

Stieleiche	(Quercus robur)
Feldahorn	(Acer campestre)
Gemeine Traubenkirsche	(Prunus padus)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Eingriffliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Salweide	(Salix caprea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Ilex	(Ilex aquifolium)

Es ist darüber hinaus je angefangener 40 m Knickstrecke ein Gehölz der Qualität Heister, mindestens 3x verpflanzt, Höhe 2 m bis 2,50 m, in gleichen Abständen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind nachzupflanzen. Es sind folgende Arten zu verwenden:

Stieleiche	(Quercus robur)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Vogelkirsche	(Prunus avium)

Textliche Festsetzungen: Grünordnung III

3.6 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung „TR“ sind als gehölzfreie Trockenrasenflächen zu entwickeln und zu erhalten. Vorhandene Versiegelungen und bauliche Anlagen sind vollständig zu entfernen. Die Flächen sind einmal jährlich nach dem 1. August zu mähen, wobei das Mähgut von der Fläche zu entfernen ist.

3.7 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung „M“ sind als gehölzfreie Magerrasenflächen zu entwickeln und zu erhalten. Vorhandene Versiegelungen und bauliche Anlagen sind vollständig zu entfernen. Die Flächen sind einmal jährlich nach dem 1. August zu mähen, wobei das Mähgut von der Fläche zu entfernen ist.

3.8 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung „ME“ sind als Magerrasenflächen mit einem Anteil von Gehölzgruppen und Einzelgehölzen auf bis zu 20% der Fläche zu entwickeln und zu erhalten. Vorhandene Versiegelungen und bauliche Anlagen sind vollständig zu entfernen. Die Magerrasenflächen sind einmal jährlich nach dem 1. August zu mähen, wobei das Mähgut von der Fläche zu entfernen ist.

3.9 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung „MG“ ist als Magerrasenflächen zu entwickeln. Mittig ist ein 5 m breiter und 70 m langer Sukzessionsstreifen mit natürlichem Gehölzaufwuchs zu entwickeln. Vorhandene Versiegelungen und bauliche Anlagen sind vollständig zu entfernen. Die Magerrasenfläche ist einmal jährlich nach dem 1. August zu mähen, wobei das Mähgut von der Fläche zu entfernen ist.

Textliche Festsetzungen: Grünordnung IV

3.10 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung „MK“ ist als Magerrasenflächen zu entwickeln. In den zeichnerisch festgesetzten Bereichen sind Wallhecken (Knicks) anzupflanzen. Vorhandene Versiegelungen und bauliche Anlagen sind vollständig zu entfernen. Die Fläche ist einmal jährlich nach dem 1. August zu mähen, wobei das Mähgut von der Fläche zu entfernen ist.

3.11 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen mit der Kennzeichnung „G“ sind in Gehölzflächen mit jeweils maximal 1.000 m^2 Größe zu gliedern. Die Gliederung hat durch maximal 10 m breite gehölzfreie Streifen zu erfolgen, in denen die Gehölze entweder dauerhaft auf den Stock gesetzt oder entfernt werden. Vorhandene Versiegelungen und bauliche Anlagen sind vollständig zu entfernen.

3.12 Für die Ausleuchtung von Verkehrsflächen und Bauflächen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 84 LBO ausschließlich Niederdruck-Natriumdampflampen, LED-Leuchten oder ähnliche insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Blendwirkungen auf und direkte Beleuchtungen von zu erhaltenden Biotopen, des benachbarten FFH-Gebiets und der Waldflächen sind auszuschließen.

3.13 Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten rot umgrenzten Flächen mit der Bezeichnung „F“ sind jeweils mindestens 4 Fledermausflachkästen und 1 Fledermausüberwinterungskasten anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der mit „2F“ bezeichneten Fläche sind mindestens 8 Fledermausflachkästen und 2 Fledermausüberwinterungskästen anzubringen und dauerhaft zu erhalten

Textliche Festsetzungen: Schallschutz I

4. Schallschutz

4.1 In den **G ewerbegebieten** sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung (Teilflächen GE 1 bis GE 7) eingetragenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten.

Die Emissionskontingente erhöhen sich innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektors A (60° bis 123°) um 2 dB(A) und innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektors B (145° bis 165°) um 6 dB(A). Bezugspunkt der Richtungssektoren ist der Mittelpunkt der westlichen Grenze des Flurstücks 15/18.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691. Die DIN 45691 kann beim Amt für Bürgerdienste und Bauen bei der Amtsverwaltung Breitenburg, Osterholz 5, 25524 Breitenburg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Ein Vorhaben ist auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Textliche Festsetzungen: Schallschutz II

4.2 Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm werden in den Mischgebieten die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche IV und III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die dem Birkenweg zugewandeten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	*Maßgeblicher Außenlärmpegel La dB(A)*	*erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R´w,res in dB*		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	*Wohnräume*	*Büroräume*
II	*56 - 60*	*35*	*30*	*30*
III	*61 - 65*	*40*	*35*	*30*
IV	*66 – 70*	*45*	*40*	*35*

Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, wo Lärmpegelbereich III und höher gilt, für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Hierauf kann verzichtet werden, wenn der notwendige hygienische Luftwechsel auch auf andere geeignete Weise sichergestellt werden kann.
Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringe Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Die DIN 4109 kann beim Amt für Bürgerdienste und Bauen bei der Amtsverwaltung Breitenburg, Osterholz 5, 25524 Breitenburg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Textliche Festsetzungen: Sonstige I

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Versickerung von Niederschlagswasser

In den Allgemeinen Wohngebieten ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu versickern.

In den Misch- und Gewerbegebieten ist das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern, wenn Belange des Trinkwasserschutzes nicht entgegenstehen.

5.2 Dem mit „WBw“ bezeichneten Bruchwald (gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 LNatSchG) darf unbelastetes Oberflächenwasser und in Regenrückhaltebecken vorgereinigtes Wasser mit dem Ziel der Vernässung und zur Versickerung zugeführt werden.

Eine Beeinträchtigung durch bauliche Anlagen oder durch mit Schadstoffen belastetes Wasser ist unzulässig.

5.3 Abweichungen von den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dürfen um bis zu 3 m verschoben werden.

Textliche Festsetzungen: Sonstige II

5.4 Sichtdreiecke

In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen unzulässig. Einfriedungen, Hecken, Strauchwerk und sonstige Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,7 m oberhalb der davor liegenden Fahrbahnhöhe nicht überschreiten.

5.5 Zufahrten im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Gewerbegebiet dürfen für Grundstückszufahrten in einer Breite von maximal 6 m je Zufahrt unterbrochen werden.

5.6 Abgrabungen und Aufschüttungen

Innerhalb der Baugebiete sind Geländeaufschüttungen und -abgrabungen einschließlich der Ab- und Anböschungen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb der Baugebiete sind Geländeaufschüttungen und -abgrabungen unzulässig

Textliche Festsetzungen: Bauordnungsrechtliche Vorschriften

6. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 84 LBO)

6.1 Bei Ausbildung eines geneigten Daches darf der Kniestock maximal 0,4 m betragen. Der Kniestock ist der Abstand zwischen dem Schnittpunkt von Wand und Dachfläche (Traufe) und der OK Fertigfußboden des obersten Geschosses.

6.2 In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind Gebäude mit Fassaden aus gerundeten Holzbohlen sowie Verglasungen aus spiegelnden oder farbig wirkenden Materialien unzulässig.

6.3 Innerhalb einer Doppelhausgruppe sind die baulichen Höhenentwicklungen, die Dachformen, Dachneigungen, Dachmaterialien und Dachfarben sowie die Fassadenmaterialien und -farben einheitlich auszuführen.

6.4 Werbeanlagen mit blinkenden oder bewegten Beschriftungen sind unzulässig.

Textliche Festsetzungen: Hinweise I

Hinweise

Emissionen von Nährstoffen

Sofern innerhalb des Plangebiets - insbesondere innerhalb der Gewerbe- und Mischgebiete - Betriebe angesiedelt werden sollen, die in relevantem Maß Nährstoffe emittieren und mehr als 3 % Immissionszunahme als Summengrenzwert aus dem gesamten Plangeltungsbereich gegenüber bestehenden Nährstoffimmissionen über den Pfad Luft–Boden zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses oder andere Beeinträchtigungen verursachen, die auf die Erhaltungsziele bzw. die zu schützenden Lebensraumtypen LRT (Trockene Sandheiden = LRT 2310, Dünen = LRT 2330 und Borstgrasrasen = LRT 6230) des FFH-Gebiets wirken können, so sind auf der nachgeordneten Bau- und Betriebsgenehmigungsebene die entsprechenden Verträglichkeitsnachweise anlagenbezogen durch den Vorhabenträger beizubringen.

Erdwärmesonden

Vertikale Erdwärmesonden bedürfen der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Steinburg. Sie dürfen zur Vermeidung von Grundwasserbeeinträchtigungen im Umkreis von 100 m und die Brunnen zur Trinkwasserversorgung und im Anstrombereich der Brunnen in einem Abstand von weniger als 1.000 m nicht eingebaut werden.

Textliche Festsetzungen: Hinweise II

Wassergefährdende Stoffe

Im Plangebiet befinden sich Anlagen zur Trinkwassergewinnung. Zum Schutz des Trinkwassers sind Auflagen oder Nutzungseinschränkungen oder Nutzungsverbote für gewerbliche Betriebe oder sonstige Nutzungen möglich, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen.

Artenschutz

Zur Vermeidung einer Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung nur außerhalb der Schonzeit nach § 27a LNatSchG, also nur zwischen dem 01.10. und dem 14.03. eines Jahres ausgeführt werden. Abweichungen bedürfen der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde.

Bei baulichen Maßnahmen an Bestandsgebäuden einschließlich von Abbrucharbeiten muss vor Durchführung der Arbeiten eine Überprüfung auf Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten erfolgen und es müssen ggf. Maßnahmen ergriffen werden, durch die eine Verletzung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG vermieden wird.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen zum Artenschutz erfolgt auf der G rundlage vertraglicher Regelungen.