

GEMEINDE KOLLMAR BEBAUUNGSPLAN NR. 14

Teil B: Text zum Entwurf 10.01.2025

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A (Planzeichnung) des Bebauungsplanes Nr. 14 für das Gebiet zwischen den Grundstücken Große Kirchreihe 30 und 32, nördlich des Grundstückes 97b (Kindergarten) und südlich der Straße Große Kirchreihe, wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf - Baufeld 1 - Zweckbestimmung „Feuerwehr / Bauhof / Gemeindezentrum / Freizeitanlage“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“, „Bauhof“, „Gemeindezentrum“ und „Freizeitanlage“ sind zulässig:

- bauliche Anlagen, die dem Betrieb der Feuerwehr dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen auch Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume, Sanitärräume sowie Stellplätze und Nebenanlagen,
- bauliche Anlagen, die dem Betrieb des Bauhofs dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind,
- bauliche Anlagen, die der Nutzung als Gemeindezentrum dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen auch Veranstaltungsräume, Küche, Lagerräume, Sanitärräume, Versorgungseinrichtungen, Terrassen sowie Stellplätze und Nebenanlagen,
- der Rückhaltung und Ableitung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers dienende Nebenanlagen (Regenrückhaltebecken, Gräben etc.).
- nicht störende Spiel- und Freizeitanlagen wie z.B. Skaterbahn, Pumptrack.

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf - Baufeld 2 - Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind zulässig Außenanlagen, die der Betreuung von Kindern (Kindergarten und Kinderkrippe) und den damit verbundenen Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder dienen und der Nutzung der Kindertagesstätte räumlich und funktional zugeordnet sind. Innerhalb der Freiflächen ist die zu diesem Zweck erforderliche Errichtung baulicher Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 200 m² Grundfläche zulässig.

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.

Dachaufbauten aller Art dürfen maximal 1,0 Meter über die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen hinausragen. Die Beschränkung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für Antennenträger.

2.2 Höhenbezugsebene

Als Höhenbezugsebene für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird die mittlere Höhe an der südlichen Fahrbahnkante der Straße "Große Kirchreihe" bestimmt.

2.3 Baugrenze / Überbaubare Fläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

In der Fläche für Gemeinbedarf, Baufeld 1 dürfen die Grundflächen nicht störender Spiel- und Freizeitanlagen wie z.B. Skaterbahn, Pumptrack auch außerhalb der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

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

In der Fläche für Gemeinbedarf, Baufeld 1 darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer GRZ von 0,8 durch die Grundflächen von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf - Baufeld 1 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind Gebäude mit über 50 m Länge in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

4 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

4.1 Verkehrslärm

Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Planzeichnung festgesetzten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Januar 2018 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den in der Schallimmissionsprognose (Anlage 6) dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Planzeichnung dokumentierten Situation. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 31.05.2024 (Gutachten 2480-01).

4.2 Lärm durch geplante Nutzungen (Feuerwehr / Gemeindehaus / Bauhof / Freizeitanlage)

Durch die geplanten Nutzungen kann die Notwendigkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen entstehen. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren im Sinne der Empfehlungen der Schallimmissionsprognose (ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 31.05.2024) zu erfolgen.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“, „Bauhof“, „Gemeindezentrum“ und „Freizeitanlage“ ist eine Nutzung durch eine Skateanlage und/oder einen Pumptrack nur in dem Zeitraum zwischen 8 Uhr und 22 Uhr zulässig. Im Zuge der Baugenehmigungsplanung ist die konkrete Planung detailliert unter Berücksichtigung aller weiteren Sportanlagen im Umfeld der Immissionsorte im Sinne der Empfehlungen der Schalltechnischen Stellungnahme (ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 31.05.2024) auf Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV [1] zu untersuchen.

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

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

Alle im Plangebiet vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist an gleicher Stelle die gleiche Art als Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen.

6 Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 Pflanzen von Bäumen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind 11 Kopfweiden (*Salix viminalis* oder *Salix alba*) zu pflanzen.

6.2 Begrünung von Stellplatzanlagen

Im Bereich neu geplanter Stellplatzanlagen ist je angefangene acht Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum - als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mB, mindestens 10-12 cm Stammumfang - im direkten Bereich der Stellplatzanlagen zu pflanzen. Der Wurzelraum der zu pflanzenden Laubbäume muss mindestens 12 m³ groß sein. Die Baumpflanzungen sind nach den FLL-Richtlinien vorzunehmen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Acer campestre - 'Elsrijk', Feldahorn

Alnus x spaethii - Purpurerle

Carpinus betulus 'Frans Fontaine' - Pyramiden-Hainbuche

Prunus padus 'Schloss Tiefurt' - Traubenkirsche

Quercus cerris - Zerreiche

Sorbus aria 'Magnifica' - Mehlbeere

Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schmalkronige Mehlbeere

6.3 Dachbegrünung

Im Plangebiet sind die Dachflächen von Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 15° dauerhaft und fachgerecht zu begrünen. Es ist dabei eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm vorzusehen und es sind heimische, zertifizierte Saatgutmischungen (bestehend aus jeweils 50 % krautigen Pflanzen und Gräsern) zu verwenden. Die Installation von Photovoltaikanlagen im Bereich der begrüneten Dächer ist zulässig.

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

7.1 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Flächenhafte (größer als 1 m²) Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Gartenfolien ist nicht zulässig.

7.2 Artenschutzrechtliche Bauzeitenregelung

Alle Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Herstellung von Erschließungsstraßen, temporären Baustellenflächen und sonstigen Eingriffen in den Boden sind im Zeitraum vom 16. August bis zum 31. Januar des Folgejahres durchzuführen.

7.3 Minimierung von Lichtemissionen

Zur Minimierung von Lichtemissionen (Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Tierwelt) sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-Lampen mit einer Farbtemperatur ≤ 3000 K. Es sind Lampen mit vollständig geschlossener Bauweise zu verwenden, die keinen Einflug von Insekten ermöglichen. Die Abstrahlung von Licht nach oben und in Richtung der freien Landschaft sind durch die Verwendung von Lichtleitblechen vollständig zu unterbinden. Lichtpunkthöhen > 8 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig.

8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Festgesetzte Gräben sind zu erhalten bzw. neu anzulegen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / HINWEISE

9 Kulturdenkmale (§ 15 DSchG)

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Ar-

chologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

10 Installationsvorgabe für Photovoltaikanlagen (§ 10 EWKG S-H)

In Schleswig-Holstein gilt gem. § 11 des Energiewende- und Klimaschutzgesetzes (EWKG) die Pflicht zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf Nichtwohngebäuden. Ersatzweise kann auch eine solarthermische Anlage installiert werden. Der unteren Bauaufsichtsbehörde ist auf Verlangen ein Nachweis über die Erfüllung der Pflicht vorzulegen.

11 Anbauverbotszone an der Kreisstraße K 23 (§ 29 Abs. 1 StrWG)

Das Plangebiet liegt außerhalb der z. Z. festgesetzten Ortsdurchfahrt. Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.