

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 Abs. 6 u. 18 Abs. 1 BauNVO)

1.1 Sockelhöhe

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und im MI darf die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) bei Neubauten maximal 50 cm betragen, gemessen ab dem in Teil A - Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt auf der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche. Der Höhenbezugspunkt wird ab der Mitte des Baukörpers ermittelt.

Hinweis: Deckenhöhe über NHN muss durch Erschließungsplaner ermittelt werden, wird ergänzt.

1.2 Firsthöhe

Die Firsthöhe ist in Teil A - Planzeichnung festgesetzt.

Als Firsthöhe gilt in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und im MI bei Neu- und Umbauten der senkrechte Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) und dem höchsten Punkt des Daches.

Die festgesetzte Firsthöhe darf durch Anlagen zur Nutzung von Solar- und/oder Windenergie überschritten werden.

2. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 Abs. 1 BauGB)

2.1

Im Plangebiet sind Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen, Carports sowie Nebenanlagen sind jedoch bei Neu- und Umbauten nicht zwischen den Baugrenzen und den angrenzenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Feldhecken) zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für lichtdurchlässige Einfriedungen mit Punktfundamenten.

2.2

Bei Neu- und Umbauten in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und im MI müssen Nebenanlagen, Garagen und Carports entlang öffentlicher Verkehrsflächen einen Abstand von 3,0 m einhalten. Die Festsetzung gilt nicht für Stellplätze, Einfriedungen und Erd- oder Steinwälle (Friesenwälle). Diese Anlagen dürfen die öffentlichen Verkehrsflächen jedoch nicht beeinträchtigen.

3. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 16 BauGB)

3.1

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und im Mischgebiet MI sind bei Neu- und Umbauten ebenerdige, nicht überdachte, Pkw-Stellplätze und deren Fahrwege im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. *(D.h. überdachte Stellplätze dürfen ohne diese Einschränkung errichtet werden)*

3.2

Im gesamten Plangebiet ist die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht versiegelten Flächen wiederherzustellen.

3.3

Die Retentionsfläche „R“ ist als flache, unversiegelte Mulde oder naturnahes Becken zu gestalten und nach Möglichkeit zu begrünen (naturnahe, kräuterreiche Wiesen- oder Böschungsansaat mit Feuchtmischungen).

3.4

Der Unterhaltungstreifen „OW“ ist als extensive Grünfläche mit 1-2 mal jährlicher Mahd zu pflegen, so dass sich eine artenreiche Gras- und Krautvegetation einstellen kann und zugleich Gehölzaufwuchs unterbunden wird.

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

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

4.1 Feldheckenschutz

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennung (B = Bestand) dienen dem Erhalt der vorhandenen - gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Feldhecken sowie der Schaffung vorgelagerter Saumstreifen. Feldhecken sind zu erhalten und einer fachgerechten Pflege zu unterziehen - durch ein auf den Stock setzen in Zeitabständen von mindestens 10 und maximal 15 Jahren.

Lückige Abschnitte sind mit Gehölzen, bestehend aus verschiedenen Arten der Pflanzliste im Abschnitt IV und/oder des Merkblatts von in Schleswig-Holstein heimischen, bodenständigen Bäumen (Kreis Dithmarschen, Stand derzeit 20.11.2024), zu ergänzen.

Der Feldheckensaumstreifen ist als der Entwicklung eines extensiven Wiesenstreifens zu entwickeln und 1x/Jahr nach dem 1. August durch eine Mahd zu pflegen, so dass sich eine artenreiche Gras- und Krautvegetation einstellen kann und zugleich Gehölzaufwuchs unterbunden wird.

Zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs darf der Feldheckensaumstreifen für Pflegemaßnahmen einschließlich der Pflege befahren werden. Das Mähgut muss abgefahren werden, eine Mulchmahd ist nicht zulässig.

4.2 *Anpflanzung von Feldhecken*

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennung (N = Neuanlage) dienen der Anlage von Feldhecken sowie der Schaffung vorgelagerter Saumstreifen.

Es sind Gehölze verschiedener Arten der Pflanzliste im Abschnitt IV und/oder des Merkblatts von in Schleswig-Holstein heimischen, bodenständigen Bäumen (Kreis Dithmarschen, Stand derzeit 20.11.2024), zu pflanzen.

Die Maßnahmenfläche (N) sowie die öffentliche Grünfläche zwischen der Fläche für den Gemeinbedarf und der Straße Volsemenhusen darf für 1 Zufahrt in einer Breiten von 6,5 m unterbrochen werden.

4.3 *Feldheckensaumstreifen*

Die Feldheckensaumstreifen sind der Entwicklung eines extensiven Wiesenstreifens zu überlassen und 1x/Jahr nach dem 1. August durch eine Mahd zu pflegen, sodass sich eine artenreiche Gras- und Krautvegetation einstellen kann und zugleich Gehölzaufwuchs unterbunden wird. Zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs darf der Feldheckensaumstreifen für Pflegemaßnahmen einschließlich der Pflege befahren werden.

4.4 *Unzulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen*

Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennung (B) sind mit Ausnahme der Feldhecken keine Abgrabungen oder Aufschüttungen zulässig. Die Herstellung baulicher Anlagen ist unzulässig. Leitungen dürfen die Feldhecken nur senkrecht unterqueren.

4.5 *Unzulässigkeit von Fremdplantzen*

Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennung (B) dürfen mit Ausnahme von Lückenschließungen und Ersatzpflanzungen keine Pflanzungen und keine Ansaaten vorgenommen und weder Pflanzenschutzmittel noch Düngemittel jedweder Art ausgebracht werden. Für Anpflanzungen dürfen ausschließlich standortheimische Gehölze verwendet werden.

4.6 *Wurzelschutzbereich*

Im Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m (= Wurzelschutzbereich) von Großbäumen mit einem Stammdurchmesser von mind. 0,4 m einschließlich der Großbäume auf Feldhecken sind bauliche Anlagen (gem. § 2 Abs. 1 LBO SH), Abgrabungen, Aufschüttungen, Leitungsverlegungen nur unter Berücksichtigung der DIN 18920:2014-07 zulässig. Flächige Versiegelungen und Gebäude sind grundsätzlich nicht zulässig.

Dies gilt nicht für lichtdurchlässige Einfriedungen mit Punktfundamenten.

4.7 *Umsetzung*

Die im B-Plan festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb der ersten Pflanzperiode nach der Aufnahme der Nutzung eines Bauvorhabens auf dem Baugrundstück herzurichten.

Diese Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Bei Abgang einer durch diesen Bebauungsplan geschützten Bepflanzung (auch bei Abgang herzustellender Pflanzungen), ist diese innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abgang mind. gleichwertig zu ersetzen.

4.8 *Grundwasserabsenkung*

Drainagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig. Kurzfristig erforderliche Grundwasserabsenkungen sind während der Vegetationsperiode (15.03. bis 30.09.) nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen Schäden der benachbarten Vegetation ausgeschlossen werden.

4.9 *Artenschutz - Insektenfreundliche Beleuchtung*

Für (neue) Außenleuchten sind ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht zu verwenden.

Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten, die Beleuchtung der Grünflächen, Feldhecken, Bäume und Sträucher ist zu vermeiden.

4.10 *Artenschutz – Brutkästen*

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind mind. 4 Nistkästen für Gebäudebrüter anzubringen, z. B. für Mauersegler, Sperling, Blaumeise, Kohlmeise, Halbhöhlen für Gartenrotschwanz, Rotkehlchen und/oder Mehlschwalben.

Die Kästen sind in Süd-Ostrichtung anzubringen, vorzugsweise geschützt unter dem Dachvorsprung, Balkon oder Sims. Sie sind regelmäßig im Herbst von altem Nistmaterial zu reinigen und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen.

Hinweise: Die Mindesthöhe für Mauerseglerkästen und Einbausteine liegt bei ca. 6,0 Meter, bei Schwalbennestern bei ca. 2,50 m.

Mauersegler, Sperlinge und Mehlschwalben sind Koloniebrüter. Einzelne Kästen werden daher häufig nicht angenommen, hier sind Kastengruppen erforderlich.

4.11 *Artenschutz – Bauzeitenregelung*

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen. Alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG dürfen nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. bzw. 01.12. (Fledermausschutz bei Bäumen > 30 cm Stammdurchmesser) und dem letzten Tag des Februars eines Jahres ausgeführt werden.

Bei Abriss sowie Dach-/Fassadensanierungen von Bestandsgebäuden und Fällung von Bäumen > 50 cm Durchmesser sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Fledermausquartiere und Brutvögel der Gebäude) gesondert zu prüfen.

5. Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in Teil A - Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 50 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Laubbaum mit einem Stammumfang 14 -16 cm zu pflanzen.

Es wird die Pflanzung verschiedener Arten des „Merkblatts von in Schleswig-Holstein heimischen, bodenständigen Bäumen“ (Kreis Dithmarschen, Stand derzeit 20.11.2024) empfohlen.

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

6.1 Baumpflanzungen auf der Straßenverkehrsfläche

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche „Volsemenhusen“ sind entlang des nördlichen Straßenraums mind. 3 großkronige Einzelbäume, Stammumfang mindestens 18 – 20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 m² großen, offenen Vegetationsfläche zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abgang des zu ersetzenden Gehölzes zu schaffen.

Es wird die Pflanzung verschiedener Arten des „Merkblatts von in Schleswig-Holstein heimischen, bodenständigen Bäumen“ (Kreis Dithmarschen, Stand derzeit 20.11.2024) empfohlen.

6.2 Begründung der Stellplatzanlagen

6.2.1 Bäume

Pkw-Stellplätze außerhalb von Garagengebäuden sind mit einem standortgerechten, Laubbaum je angefangene 5 Stellplätze zu begrünen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 14 cm betragen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² freizuhalten. Die Bäume sind gegen Überfahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.

Es wird die Pflanzung verschiedener Arten des „Merkblatts von in Schleswig-Holstein heimischen, bodenständigen Bäumen“ (Kreis Dithmarschen, Stand derzeit 20.11.2024) empfohlen.

6.2.2 Hecken

Pkw-Stellplätze außerhalb von Garagengebäuden sind ab 5 Stellplätzen an mind. 2 Seiten mit standortgerechten, heimischen Laubhecken auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen einzugrünen.

Im Bereich von Sichtfeldern (Ein- und Ausfahrten) und ggf. auf Strecken mit Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der Festsetzung abgewichen werden. Dies gilt auch für Seiten, die an eine Feldhecke grenzen.

Die Baumpflanzen gem. Festsetzung 6.2.1 können in die Hecke integriert werden.

Es wird die Pflanzung verschiedener Arten aus der Pflanzliste unter IV der textlichen Festsetzungen empfohlen.

Hainbuchen (*Carpinus betulus*)
Blutbuchen (*Fagus sylvatica*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

6.2.3 Überdachte Stellplätze

Alternativ zu den Festsetzungen Nr. 6.2.1 und 6.2.2 können die Stellplätze überdacht werden, sofern die Dachfläche zu mind. 80 % mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie bestückt oder begrünt wird.

Für die Dachbegrünung sind die Dachflächen mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Intensivbegrünte Dachflächen sind ebenfalls zulässig.

III. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 LBO (SH)

7. Unversiegelter Grundstücksanteil

Die Grundstücksflächen sind, soweit diese nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Vegetationsschicht (beispielsweise mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen, heimischen Gehölzen, Rasen etc.) anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

8. Stellplätze

Bei Neu- und Umbauten sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und im MI Pkw- und Fahrradstellplätze gemäß der nachfolgenden Tabelle herzurichten.

Nutzungsart	Zahl der Pkw-Stellplätze	Zahl der Fahrradstellplätze
Wohngebäude bis 2 Wohneinheiten je Hauseinheit	Mind. 2 je Wohneinheit	
Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten je Hauseinheit	Mind. 2 je Wohneinheit	Mind. 2 barrierefrei erreichbare und überdachte Stellplätze je Wohneinheit
Büro- und Verwaltungsflächen, Gewerbebetriebe	Mind. 1,5 je 2 Beschäftigte	Mind. 1 barrierefrei erreichbarer Stellplatz je 1 Beschäftigten
Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Bsp. Kanzleien, Praxen etc.)	1 je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 3	1 barrierefrei erreichbarer Stellplatz je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 3
Läden	1 je 40 m ² Verkaufsfläche, jedoch mind. 2 je Laden	1 barrierefrei erreichbarer Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche, jedoch mind. 2 je Laden
Gaststätten, Vereinsheime, Clubhäuser o. Ä.	1 je 10 BesucherInnen (anzusetzen ist die in der Versammlungsstätte höchstzulässige Besucherzahl) und 1 je Beschäftigtem/Schicht	1 je 8 BesucherInnen (anzusetzen ist die in der Versammlungsstätte höchstzulässige Besucherzahl) und 1 je Beschäftigtem/Schicht
Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 2 Beschäftigte	1 je 2 Beschäftigte

IV. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften, Satzungen) können im Amt Marne-Nordsee, Fachbereich 3 - Stadt- u. Regionalentwicklung, Bauleitplanung, Alter Kirchhof 4-5, 25709 Marne eingesehen werden.

Schutz von Bäumen

Bei Bautätigkeiten gelten die DIN 18920:2014-07 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (2023) sowie die ZTV-Baumpfleger (2017): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger. 6. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 82 S.

Pflanzliste

Bezüglich der Artenwahl für die Anpflanzungs- und Ersatzfestsetzungen wird die Pflanzung verschiedener Arten aus der folgenden Pflanzliste (für Sträucher und Kletterpflanzen) und dem Merkblatt von in Schleswig-Holstein heimischen, bodenständigen Bäumen (für Bäume) empfohlen.

Bäume:

Vgl.: Merkblatt von in Schleswig-Holstein heimischen, bodenständigen Bäumen (Kreis Dithmarschen, derzeitiger Stand 20.11.2024 – der Begründung als Anlage beigefügt)

Sträucher:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Holzapfel (*Malus sylvestris*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Kirschpflaume (*Prunus cerasifera*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Gemeine Holzbirne (*Pyrus communis*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)

Kletterpflanzen:

Waldrebe (*Clematis alpina*)
Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Efeu (*Hedera helix*)
Gewöhnlicher Hopfen (*Humulus lupulus*)
Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)
Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

Kompensation

Wird ergänzt

Verbandsgewässer

Beidseitig der Vorfluter des Sielverbandes Helse, 0111 im Norden und 0110 im Süden, werden Pflege- und Unterhaltungstreifen von 7 m an offenen Gräben und 5 m an verrohrten Gräben berücksichtigt. Es gilt die Satzung des Sielverbandes Helse.

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 84 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO SH) handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Stand: Rellingen, 25.02.2025



danne & **n**achtmann

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen

Telefon: (04101) 852 15 72 . Fax: (04101) 852 15 73

buero@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de