

TEIL B: Textliche Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahme aus dem Basis-Bebauungsplan Nr. 18 "Tammlingkoppel"

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO)

Die Höhenfestsetzung im Teil A der Planzeichnung bezieht sich auf die mittlere Geländehöhe von 36,0 m ü. NHN.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z. B. Antennen, Lüftungsanlagen sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gesamthöhe hinausragen, sind zulässig. Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind parallel zur Dachhaut anzulegen. Es ist ein freistehender Antennenmast mit einer maximalen Höhe von 14 m zulässig.

2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus und Gemeindezentrum“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die dem Gemeindezentrum und der Feuerwehr bzw. dem Brandschutz dienen.

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

Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (T-Linie) gekennzeichneten Fläche ist ein Knick auf einem Knickwall, gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04, Kiel 2017), neu anzulegen.

An den festgesetzten Standorten "Baum anpflanzen" sind jeweils heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind zu ihrer natürlichen Größe zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

4. Flächen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der als "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" gekennzeichneten Flächen ist jeweils die Errichtung eines 5,0 m hohen Schallschirms als kombinierter Lärmschutzwand /Lärmschutzwand zu errichten. Die Wand muss fugendicht sein und ein Mindestgewicht von 10 kg/qm aufweisen.

Zur konfliktfreien Umsetzung des Bauvorhabens sind zusätzlich zu der unter Punkt 4. genannten Schallschutzmaßnahme folgende Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 durchzuführen. Zur Sicherstellung der Umsetzung dieser Maßnahmen sind diese im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens als "Auflage" zwingend aufzunehmen:

- Das Dorfgemeinschaftshaus (Gemeindezentrum) ist in massiver Bauweise zu errichten; der Veranstaltungssaal erhält eine Stahlbetondecke. Für das Fenster im Obergeschoss über dem Gemeindesaal ist ein Schalldämmmaß von 40 dB(A) erforderlich.
- Die Fenster des Gemeindesaales sind mit Riegelkontakten auszustatten oder während Musikveranstaltungen abzuschließen.
- Zwei Türen an der Nordseite des Gebäudes müssen eine Schleuse erhalten, um sicherzustellen, dass bei Musikveranstaltungen die Tür zum Saal geschlossen bleibt.
- Die Musikanlage im Gemeindesaal ist mit einem festeingebauten Schallpegelbegrenzer, eingestellt auf 90 dB(A) inkl. Tiefenfilter nach DIN 45680 auszustatten, um unzulässige tiefrequenten Geräusche auszuschließen.
- Die Außenterrasse ist nach 22:00 Uhr nur eingeschränkt zu nutzen (ca. 20 Personen).
- Nachts müssen Taxis an der Schulstraße halten, um Gäste vom Gemeindesaal abzuholen.

Es muss sichergestellt werden, dass die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen in der Nutzungsvereinbarung des Gemeindesaales enthalten ist und im Rahmen einer städtebaulichen Vereinbarung rechtlich abgesichert wird.

5. Örtliche Bauvorschriften

Gestaltung der Außenwände

Für die Außenwände der Hauptgebäude ist das Fassadenmaterial Sichtmauerwerk (Mauerziegel und Mauersteine) in den Farben, die dem roten Farbspektrum angehören, zu verwenden.

Gestaltung der Dächer

Für die Dachflächen der Hauptgebäude sind Dachplatten aus Blech in den Farben, die dem grauen Farbspektrum angehören, zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

6. Hinweise

Archäologie

Sollten im Boden Gegenstände oder Spuren gefunden werden, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, ist dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich der oberen Denkmal-schutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Schutz von Brutvögeln

Zum Schutz der Brutvögel sind Baumfällungen außerhalb der Brutzeiten, zwischen dem 1.10 und 28.02. des Jahres durchzuführen.

Fortgeltung der Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 18

Sämtliche zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Basis-Bebauungsplanes Nr. 18 „Tammlingkoppel“ (Satzungsbeschluss vom 27.06.2022, rechtskräftig seit 06.01.2023) bleiben in ihrer jeweils gültigen Fassung vollumfänglich bestehen, sofern sie nicht durch die Darstellungen und Festsetzungen dieser 1. Änderung ausdrücklich geändert, ergänzt oder überlagert werden.

Die zeichnerischen Darstellungen des Basis-Bebauungsplanes Nr. 18 außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser 1. Änderung dienen lediglich der Übersicht und der Wahrung des planerischen Kontextes; sie werden an dieser Stelle rein nachrichtlich übernommen. Für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung gilt die hier festgesetzte neue Baugrenze als vorrangige Festsetzung vor den entsprechenden Darstellungen des Basisplanes.