Textliche Festsetzungen Teil B

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit den
Vorschriften der BauNVO

zum

Bebauungsplan Nr. 101

gemäß § 13a BauGB

der Gemeinde Malente

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie
zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Fasssung vom 22.04.2025 AV 3 Rev 5

B - Plan-Gebiet:

Plöner Straße / Hinrich-Wrage-Straße

Für das Gebiet östlich der Plöner Straße, südlich der Wohnbebauung an der Hinrich-Wrage-Straße einschließlich der Bestandsbebauung des ehern. 'Kieler Stadtklosters'. westlich des Bergengehölzes sowie nördlich der landwirtschaftlichen Flächen an der Plöner Straße Hof Vierth

---

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394, der Baunutzungs-verordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2024, sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen-verordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.07. 2021 (BGBl. I S. 1802)

Ausgearbeitet im Auftrag der Maßnahmenträgerin B+S Hansa-Immobilien GmbH für die Gemeinde Malente
Architektur- und Planungsbüro Schlepps Bösenberg 27 46514 Schermbeck Tel.: 02853 - 9569717
Fax: 02853 - 9569718 Mobile:0171 - 3355501 E-Mail: info@architekt-schlepps.de www.architekt-schlepps.de

VERZEICHNIS

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB i. V. m. BauNVO) 3

1 Art der baulichen Nutzung 3
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V .m. § 4 BauNVO) 3
1.2 Sonstige Sondergebiete (SO) (§9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §11 BauNVO) 3
1.3 Gemeinbedarfsflächen (GB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) 4

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V .m. § 16 Abs. 2 BauNVO) 4
2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO i.V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3,Abs.4) 4
2.2 Geschoßfläche (§9 Abs.1 BauGB in V. m. §20 Abs 3 und 4 BauNVO) 5
2.3 Höhe baulicher Anlagen (TH) (FH) (§9 Abs.3 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 4 Satz 2 §18 Abs. 1 BauNVO 5
2.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 Abs. 1, 2, 3 und 4 BauNVO) 6
2.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO Abs. 3) 6
2.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 6
2.7 Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1-11 Nr. 22 BauGB) 6
2.8 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 6
2.9 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 7

3 Niederschlagentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) 7

4 Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, § 202 BauGB) 7

5 Artenschutz 8

6 Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsfläche 10

7 Festsetzungen von Anpflanzungen 10

8 Verkehrslärm – Immission-Schutzmaßnahmen 11

B Gestaltungsfestsetzungen - Örtliche Bauvorschriften 12
(§ 84 LBO LSH in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB).

1. Gestaltung baulicher Anlagen 12
1.2 Dachgärten, Dachgauben und Erker 13
1.3 Drempel 13
1.4 Fassaden 13
1.5 Nutzung erneuerbarer Energien 13
1.6 Dachaufbauten 13
1.7 Einfriedungen 13

C Hinweise 14

1. Bodendenkmale/Denkmalschutz 14
2. Hinweise Baugrund 14
3. Hinweise Artenschutz 14
4. Einsichtnahme von Vorschriften 15

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V .m. § 4 BauNVO)
Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig

Vorlage eines Nutzungskonzepts erfolgt im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens.

1.2 Sonstige Sondergebiete (§9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §11 BauNVO**)**
Die Sondergebiete mit Zweckbestimmung dienen der Unterbringung von Versorgungseinrichtungen.

1.2.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 : Zweckbindung Markthalle
Das Sondergebiet dient der der Errichtung einer Markthalle, für Nahversorgung mit Regionalen Produkten.

Ein Angebot für nahversorgungs- und gleichzeitig zentrenrelevante Nahrungs- und Genussmittel wird als zulässig erachtet.

Vorlage eines Betreiberkonzepts erfolgt im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens

Zulässig ist die Errichtung einer Markthalle mit Stellflächen von 10, 20 und 30 m^2. Die Verkaufsfläche darf 800 m^2 Verkaufsfläche nicht überschreiten. Die weiteren Flächen der Markthalle dürfen in Form von gastronomischen Verweilflächen, als Lager für Verwaltung und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter genutzt werden. und gastronomischen Verweilflächen, Lager, Verwaltung Hausmeisterwohnung.

Verkaufsstände mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten sind unzulässig:

- Augenoptik
- Bekleidung
- Bettwaren / Matratzen
- Bücher
- Briefmarken / Münzen
- Campingartikel
- Elektrogroß- und -kleingeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Glas / Porzellan / Keramik
- Haus-, Bett- und Tischwäsche
- Hausrat, Haushaltswaren
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)
- Künstler- und Bastelbedarf

- Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeitsbedarf
- Medizinische und orthopädische Geräte
- Musikinstrumente und Musikalien
- Neue Medien, Unterhaltungselektronik
- Parfümerieartikel und Kosmetika
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Uhren, Schmuck
- Wohnungseinrichtungsbedarf, Bilder, Poster, Bilderrahmen, Kunstgegenstände.

Folgende nahversorgungs- und gleichzeitig zentrenrelevante Sortimente sind ebenfalls ausgeschlossen:

- Blumen, Schnittblumen
- Drogeriewaren
- Papier-, Büroartikel, Schreibwaren
- Pharmazeutische Artikel
- Zeitungen, Zeitschriften
- Zoologischer Bedarf.

1.2.2 Sonstige Sondergebiet SO 2: Zweckbindung Pflegefachschule

Zulässig ist die Errichtung einer Pflegefachschule mit Boardinghouse.

Vorlage eines Betreiberkonzepts erfolgt im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens.

1.3 Gemeinbedarfsfläche GB mit Zweckbindung KITA: (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Zulässig ist die Errichtung Kindertagesstätte

Vorlage eines Betreiberkonzepts erfolgt im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens

2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V .m. § 19 Abs. 1-3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung wird mit GRZ 0,4 laut Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt und darf nicht überschritten werden.

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO i.V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4)
Die Regelung erfolgt durch Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Maßgebend laut Planeintrag als Höchstmaß

2.1.1 Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in versch. Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.

2.2 Geschossfläche (§9 Abs.1 BauGB in V. m. §20 Abs 3 und 4 BauNVO)

2.2.1 Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in versch. Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.

2.2.2 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen wie Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs.3 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 4 Satz 2 §18 Abs. 1 BauNVO

2.3.1.1 Die Gebäudehöhe ist die Normalhöhenull (NHN) Die Höhe baulicher Anlagen erfolgt durch Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse im Planeintrag und der unter 2.3.1.5 aufgeführten Traufhöhen (TH) sowie der Firsthöhen (FH) als Höchstmaß.

2.3.1.2 Als maßgebender Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der unterer Bezugspunkt 0,00 für die Ermittlung Gebäudehöhe (GH) und jeweils die Höhenlage der fertig ausgebauten, zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche, die sich bemisst mit einem Gefälle von 6% aus der Zugangshöhe in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche.

2.3.1.3 Der Bezugspunkt für das jeweilige Grundstück ist die Eingangshöhe EG OKFF Oberkante Fertig Fußboden über Normalhöhennull (NHN) zu ermitteln

2.3.1.4 Für die Ermittlung der Traufhöhe (TH) wird das senkrecht zur Außenwand gemessene Maß zwischen der unteren Bezugshöhe EG OKFF Normalnullhöhe (HNH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie) definiert. Bei flachgeneigten Dächern ist die untere Trauflinie maßgebend. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe zzgl. 1,00 m (Oberkante Attika) als zulässige Gebäudehöhe (TH=GH). Für Gebäude mit Staffelgeschossen ist für die Bestimmung der Traufhöhe der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Geschossdecke des obersten Vollgeschosses maßgebend.

2.3.1.5 Für die straßenseitigen Gebäudeoberkanten ist mit der Festsetzung -TH max.- die maximale Höhe der baulichen Anlage des oberen Abschlusses der geschlossenen Außenwand des Vollgeschosses festgesetzt.
Zur Höhe baulicher Anlagen werden nachfolgende Traufen Höhen (TH) als Höchstmaß und nachfolgende Firsthöhen - FH als Höchstmaß festgesetzt.

WA1 TH - 9,80 m, **FH -** 13,80 m, **WA2** TH - 6,80 m, **FH** -10,80 m
WA3 TH - 9,80 m, **FH -**13,80 m, **WA4** TH - 9,80 m, **FH** -13,80 m
WA5 TH - 6,80 m, **FH** -10.80 m, **WA6** TH - 12.80 m, **FH** -15,80 m

SO1 TH - 10,80 m, **FH -** 13,80 m
SO2 TH - 10,80 m **FH -** 13,80 m

GB (Kita) TH -10,80 m, **FH** – 13,80 m

2.3.6 Höhe der Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Planstraße A, B, C und D
Die Geländehöhe des nichtüberbaubaren Bereichs der an den öffentlichen Straßen oder Fußwegen angrenzt muss an die Höhe des bestehenden Fußweges angepasst werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe {OKFF ü. NHN) bemisst sich nach der Zugangshöhe eines Gebäudes darf nicht mehr als 6% Gefälle je m über Geländeoberkante der zugehörigen Erschließungsanlagen betragen. Entsprechendes Gefälle von 6% gilt für versetzte Gebäudeeingangshöhen zu Treppen- und Fahrstuhleinrichtungen.

2.4 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 Abs. 1, 2, 3 und 4 BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung sind im Plangebiet bestimmt.

2.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO Abs. 3)

2.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

2.5.2 Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile ist nicht zulässig.

2.5.3 Die Außenwände von Staffelgeschossen müssen auf den straßenzugewandten Seiten mindestens 2,0 m hinter die Außenkanten des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

2.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.6.1 Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Die Errichtung von notwendigen Stellplätzen, sowie von Abstellanlagen für Fahrräder sind nur auf eigenen Flurstücken zulässig. Maßgebend ist die Malenter Stellplatzsatzung.

2.6.2 Tiefgaragen (§ 12 Abs. 4 BauNVO)
Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen auf eigenen Flurstücken zulässig.

2.6.3 Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen und Stellplätzen sind im Bebauungsplan als Einfahrtsbereiche zulässig. Pro festgesetztem Einfahrtsbereich ist nur eine Ein-/ Ausfahrt mit einer max. Breite von 6,0 m, gemessen an der Straßen- oder Gehweg Hinterkante, zulässig.

2.6.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 BauNVO)
Abfallsammelanlagen sind nur außerhalb von Gebäuden zulässig. Die Einrichtungen von Anlagen für die Kleintierhaltung, Gartenhütten und Gartenschuppen sind unzulässig.

2.7 Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1-11 Nr. 22 BauGB)
Innerhalb der Straßenbegrenzungslinien wird der Geltungsbereich der öffentlichen Verkehrsflächen, straßenrechtlich für den Verkehr wie folgt festgesetzt.

2.7.1 Planstraßen A, B, C für den Trennverkehr werden als Verkehrsflächen mit getrennter Nutzungsfunktion festgesetzt. Die neben der öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesene Fläche wird mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

2.7.2 Planstraße D für den Mischverkehr werden als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche gleichberechtigt für alle Verkehrsteilnehmer festgesetzt.

2.8 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs Nr.13 BauGB).
Die notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.9 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

2.9.1 Der Geländeverlauf muss so angepasst werden, dass ein barrierefreier Anschluss der privaten Erschließungsfläche an die öffentlichen Verkehrsflächen gesichert ist.

3.0 Niederschlagentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

3.1 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu bringen.

3.2 Die Einleitung in das Grundwasser bedarf einer Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz.

3.3 Ausgenommen von dieser Festsetzung ist das frühere Altenheim Immenhof, (ehem. Kieler Stadtkloster Kiel) Hinrich-Wrage-Str. 16a mit den bestehenden Einleitungen des Niederschlagwasser ihrer Bestandsbauten und den geplanten Änderungen.

3.4 Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über Straßenabläufe gefasst, durch Anschlussleitungen in die Regenwasser-Hauptleitungen transportiert und über einer naturnahen Versickerungsfläche im Landschaftsschutzgebiet dem Grundwasser zugeführt.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, § 202 BauGB)

- Knick im Bereich der mit (a) gekennzeichneten Fläche ist neu anzulegen. Hierzu ist ein 3 m breiter und ca. 1,20 m hoher Wall mit Boden aus dem B-Plangebiet aus Bodenaushub und einer 20 cm starken Oberbodenandeckung zu erstellen. Die Kronenbreite beträgt ca. 1,00 m.
- Dieser Bereich ist versetzt in zwei Reihen mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Pflanzen sowie Überbehältern entsprechend den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2017) zu bepflanzen und von den Eigentümern der betroffenen Flurstücke dauerhaft zu pflegen. Die Knickneuanlagen sind mit einem Wildschutzzaun zu versehen.
- In den mit (b) gekennzeichneten Flächen sind die bestehenden Knickanlagen von den jeweiligen Eigentümern der betroffenen Flurstücke dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte Arten zu ersetzen.
- Alle zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind von den jeweiligen Eigentümern der betroffenen Grundstücke dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig am Standort zu ersetzen.
- Zur Sicherung barrierefreier Zugänge sind Ab- und Aufschichtungen in den Bauflächen der Isthöhen auf Sollhöhen auszugleichen.

- Der erforderliche Bodenaushub für quartierbezogene Infrastrukturmaßnahmen und für die Errichtung von Neubaumaßnahmen ist ausschließlich im Plangebiet zu verwenden.
- Der Mutterboden ist Kulturgut und ist vor Beginn der Änderung baulicher Anlagen. sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberflächen unter anderen Maßnahmen zu sichern und in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Für die Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung gelten folgende Regelungen:

  KSStr (Knickschutzstreifen): Die Knickschutzstreifen sind als unversiegelte Grasflur anzulegen und zu dauerhaft zu erhalten. Veränderungen der Bodenskulptur sowie Versiegelungen sind unzulässig.

  ASG (Abstandsgrün): Auf diesen Flächen ist eine blickdichte Gehölzpflanzung aus standortgerechten, heimischen Arten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Gehölze sollen integriert werden

  Park: Die öffentlichen Parkanlagen sind als extensive Rasen- und Pflanzflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Gestalterische Maßnahmen (z.B. Bänke, Pavillons, Kleinspielgeräte o.ä.) sowie Wege in wassergebundener Bauweise sind zulässig.

  GA Gestaltungsgrün (Garten): Für diese Flächen gilt eine typische gärtnerische Nutzung und Bepflanzung. Notwendige Stellplätze sind wassergebunden in den GA-Flächen zulässig. Sonstige großflächige Befestigungen sind nicht zulässig.

  OW (Obstwiese): Im Bereich des Landschaftsschutzgebietes ist auf einer privaten Grünfläche die Anlage einer Obstwiese vorgesehen. Es sind mind. 10 Obstbäume unterschiedlicher Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Darüber hinaus gelten die Auflagen aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

5.0 Artenschutz

Folgende artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen sind umzusetzen:
Die Einhaltung für den Artenschutz festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach §11 BauGB geregelt.
Die Überprüfung dazu läuft über die Gemeinde Malente ggf. mit Unterstützung der Untere Naturschutzbehörde (UNB)

<u>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Fledermäuse **CEF-01**</u>

<u>Lebensraumkompensation:</u>

Quartiere in Verbindung mit Nahrungsfläche

Der Ersatz von Quartieren kann durch eine Abstimmung von Abriss/Sanierung an Altgebäuden (Sanierung mit Erhalt von Quartieren) und/oder Anbringung von Quartieren an Neugebäude erfolgen, wenn neue Gebäude vor Verlust der Quartiere an Altgebäuden zur Verfügung stehen. Sofern dies nicht der Fall ist, kann ein aufgeständertes eigenständiges

Ersatzquartier z.B. im Bereich der südöstlichen Grünfläche aufgestellt werden. Das Vorgehen ist in einer biol. Begleitung der Ausführungsplanung abzustimmen.

Flugwege im Gebiet

Von Bedeutung für die Wasserfledermaus ist ein Flugweg von Ost nach West, der überbaut wird.

Die Vernetzung von Quartieren (im Osten) zu Nahrungsflächen im Westen wird unterbunden. Eine Kompensation wird durch einen südlichen Dunkelkorridor mit einer Gehölzstruktur, die als Leitlinie für die Flugachse dienen kann in Verbindung mit der Lichtplanung vorgesehen.

Entsprechend der Darstellung Abb. 20 im Artenschutzbericht ist für die Flächen am südlichen

Knick (südlich der Gebäude) und auf der Obstwiese eine Beleuchtungsintensität < 0,2 LUX nachzuweisen.

Nahrungsfläche in Verbindung mit Quartieren

Wiederherstellung eines arten- und strukturreichen Lebensraums aus Gehölzen, Brachen und Grünflächen mit hohem Insektenaufkommen als Nahrungsraum für Fledermäuse. Die Größe wird im Verhältnis zum Eingriffsraum mit 1:1 angesetzt, derzeit versiegelte Flächen müssen nicht ersetzt werden. Als Flächen im Gebiet kommen sowohl die Grünflächen (RRB, wenn naturnah, Streuobstwiese) als auch Dachbegrünung in Frage, sofern diese eine blütenreiche Vegetation aufweisen werden. Sofern ein Verlust verbleibt, ist dieser extern auszugleichen.

Abb. 20 im Artenschutzbericht zeigt die Lage und Betroffenheiten der Fledermäuse

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Mehlschwalbe **CEF -02**

Anbringen von Kunstnestern vorgezogen an Gebäuden oder Aufstellen von einem Schwalbenhaus mit je 24 Kunstnestern im Umfeld des Eingriffsbereich. Schwalbenhäuser sollten möglichst nah an Häusern mit besetzten Nestern stehen. Es sollte möglichst nicht „isoliert“ und auch nicht zu nah (Abstand > 10 m) an einem Gewässer stehen.

Eine genaue Planung unter Berücksichtigung der Ansprüche der Art erfolgt nachfolgend.

Es wird zudem empfohlen am Standort eine „Schwalbenpfützen“ = feuchte Pfütze o.a. Flachgewässer mit offenem Boden (Lehm, Erde oder Schlamm) zu schaffen. Sie sollte in einem 200 m Radius um die Kolonie liegen. Die Schwalbenpfütze ist regelmäßig auf ihre Funktionalität zu prüfen und ggf. frei zu schneiden, während der Nestbauzeit im Mai/Juni ist auf ausreichende Feuchte zu achten und ggf. zu wässern. Eine Kombination mit dem RRB ist sinnvoll

Mögliche Bauweisen sind im Artenschutzbericht dargestellt.

*Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Wachtel **CEF-03**:*

Externe Herstellung eines Wachtellebensraumes für ein Brutpaar. Raumanspruch der Art für ein Brutpaar: ca. 1 ha. Geeignete Gestaltung und Bewirtschaftung siehe Artenschutzbericht. Die Ausgleichsfläche erfolgt multifunktional mit der Ausgleichsflächen Boden

6.0 Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsfläche

Es erfolgt folgender Ausgleich im Geltungsbereich**:**

M1: Knickneuanlage mit einer Länge von 220 und einer Gesamtbreite inkl. Knickschutzstreifen von 10 m. Davon werden 20 m als Knickausgleich angerechnet.

Für den übrigen Flächenausgleich verbleiben somit 200 m Knick auf einer Gesamtfläche von 2.000 m^2 (inkl. Knickschutzstreifen.
Der anrechenbare Ausgleich für M1 beträgt somit 2.000 m^2

M8: Neuanlage einer Obstwiese auf einer Fläche von 4.440 m^2. Der abrechenbare Ausgleich für M8 beträgt somit 4.440 m^2

Darüber hinaus erfolgt folgender externer Ausgleich: Es ist eine Ausgleichsfläche von 28.359 m^2 erforderlich, die auf folgender Ökokontofläche der Stiftung Naturschutz ausgeglichen wird:

- Redingsdorfer Au 4 (ÖK 046-04)

7.0 Festsetzungen von Anpflanzungen

(§ 9Abs- 1 Nr. 25 BauGB)

- In den Sondergebieten SO1 und SO2 und im Allgemeinen Wohngebiet WA-6 des B-Plans sind zusätzlich zu den Parkplatzbäumen je angefangene 1.000 ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2. WA 3. WA 4, WA 5 des B-Plans ist zur Sicherung der Vegetation auf einer Grundstücksgröße von 400 m^2 sowie je weitere angefangene 400 m^2 auf dem Grundstück ein Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Auf größeren Stellplatzanlagen in den Baugrundstücken sind je10 Stellplätze ein klein-bis mittelkroniger Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 -18 cm zu pflanzen und zu unterhalten.
- Im Straßenraum der Verkehrsstraßen sind mind. 15 Bäume der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Pflanzinseln in einer Größe von mind. 12 m^2 vorzusehen und zu begrünen. Die Festsetzung der Standorte von 15 Bäumen erfolgt im Rahmen des Erschließungsträgervertrages.

  Auf größeren öffentlichen Stellplatzanlagen ist je 10 Stellplätze ein klein-bis mittelkroniger Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 -18 cm zu pflanzen und zu unterhalten.
- Für die Baumarten gelten Arten der Pflanzliste aus dem Umweltbericht

8.0 Verkehrslärm – Immission-Schutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

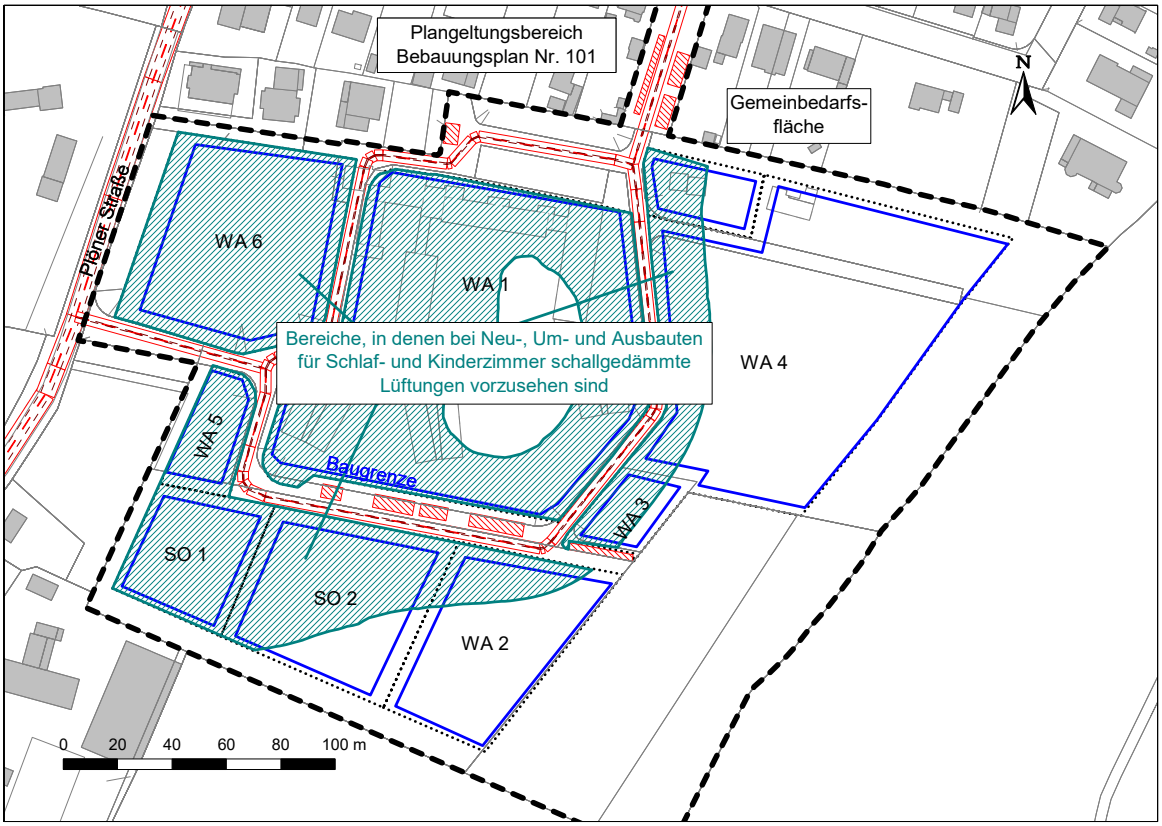
Die Festsetzungen werden im Rahmen der weiteren Beteiligung der Behörden und TÖB überprüft. Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb des Plangeltungsbereiches ist generell zulässig

Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzung ist bei Neu-, Um- und Ausbau sowie bei Nutzungsänderungen im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts in den in der nachfolgenden Planzeichnung (Abbildung 1) dargestellten Bereichen bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

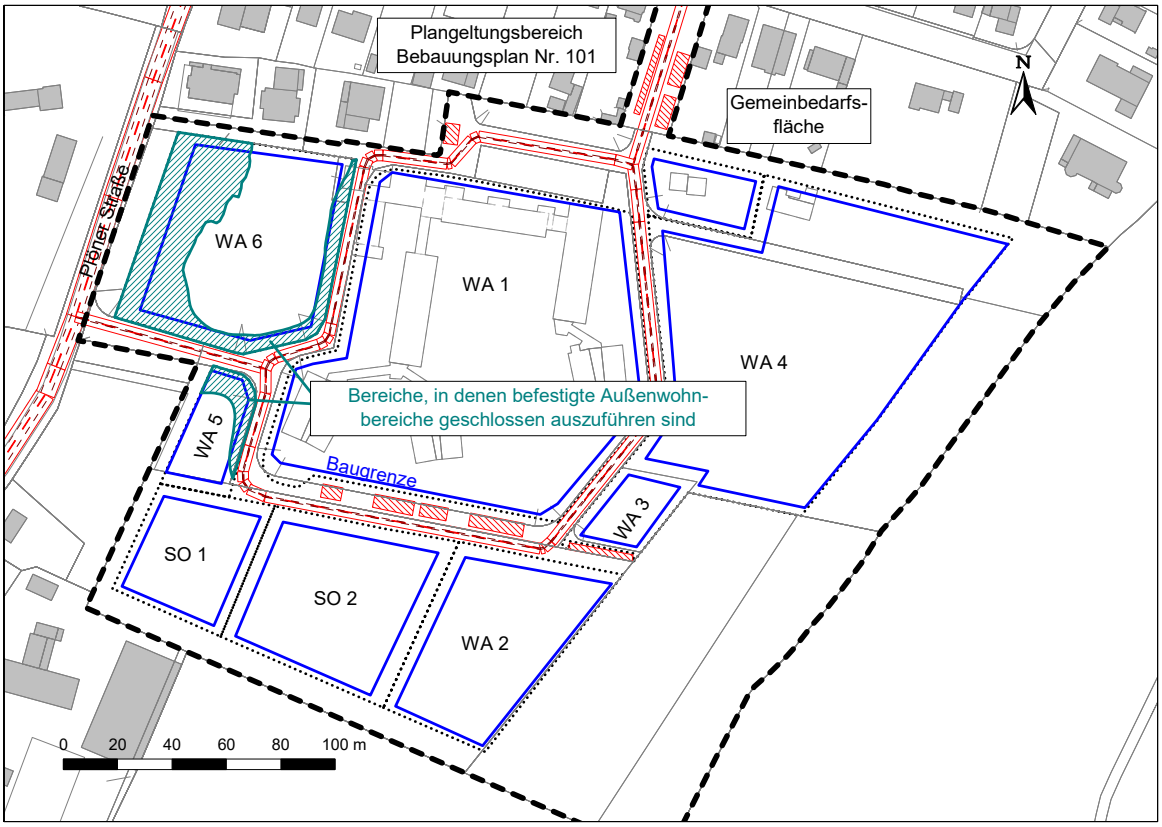
Abbildung 1 : Darstellung der Bereiche, in denen bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen sind, maßgebendes Geschoss



Im Norden und Osten des allgemeinen Wohngebietes WA 5 sowie im Westen, Süden und Osten des allgemeinen Wohngebietes WA 6 sind befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien in den in der Planzeichnung in Abbildung 2 dargestellten Bereichen in Richtung der Plöner Straße bzw. der Erschließungsstraßen aufgrund der Überschreitungen des geltenden Immissionsgrenzwertes tags nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten

Seite der Gebäude zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der geltende Immissionsgrenzwertes tags nicht überschritten wird.

Abbildung 2 : Darstellung der geschlossen auszuführenden Außenwohnbereiche, maßgebendes Geschoss



Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

B GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (§ 84 LBO LSH in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1.1 Es wird ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild festgesetzt. Die gestalterischen Vorschriften sollen einen ausreichenden Spielraum für die Bebauung schaffen, die mit dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar sind.

1.1.2. Als Dachform sind gleichgeneigte Satteldächer kleiner gleich 45 Grad Dachneigung oder Flachdächer zulässig.

1..1.3 Dachflächen von Nebengebäuden sind entsprechend in Dachform und im Bedachungsmaterial wie das Hauptgebäude auszuführen.

1.1.4 Flachdächer sind zu begrünen, der Mindestaufbau muss 10 cm Substratdeckung betragen

1.2 Dachgärten, Dachgauben und Erker

Erker. Dachgärten, Flachdachgauben, Schleppgauben und Gauben mit mittigem First und gleichgeneigter Dachneigung quer zum Hauptdach sind zulässig.

1.3 Drempel

1.3.1 Als Drempel gilt der Abstand zwischen Oberkante Rohbaudecke bis zur Oberkante Dachhaut in vertikaler Verlängerung der Außenwand.

1.3.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Drempelhöhe von 80 cm für Hauptdächer zulässig.

1.4 Fassaden

Außenwände von Gebäuden und von untergeordneten Bauteilen oder Garagen sind im Material und in der Farbe des dazugehörenden Hauptgebäudes auszuführen.

1.5 Nutzung erneuerbarer Energien, effiziente Energie-Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Nutzbare Dachflächen der Gebäude und bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit mindestens 50 % mit Photovoltaik-modulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. (Solarmindestfläche)

1.6 Dachaufbauten

Technische Aufbauten sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.

1.7 Einfriedungen

1.7.1 Innerhalb des Planbereichs sind Einfriedungen zu festgesetzten Verkehrsflächen nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen ggf.in Kombination mit einem Zaun zulässig. Der Zaun Ist dabei auf die der Straße abgewandten Seite zulässig. Die Grenzabstände der Einfriedungen sind geregelt im §37 NachbG des Landes Schleswig-Holstein.

1.7.2 Zum Schutz der Freisitze / Terrassen gegen Einsicht sind parallel zu den seitlichen Grenzen Anpflanzungen bis zu einer Höhe von 2,50 und einer Tiefe von 4,50 m zulässig.

1.7.3 Gabionen-Kunststoffwände bzw. Zäune mit Kunststoffeinflechtungen sowie die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter sind unzulässig.

1.7.4 Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

1.7.5 Einfriedungen von Abfallsammelplätzen sind der Sicht zu entziehen. Zulässig sind Mauerscheiben oder dauerhaft begrünte Rank Gerüste bis zu einer Höhe von 2.00 m oder Hecken.

C Hinweise

1. Bodendenkmale/Denkmalschutz

Die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NW sind zu beachten. Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde umgehend mitzuteilen. Bodendenkmale und Fundstellen sind drei Werktage unverändert zu erhalten.

2. Hinweise Baugrund

Es wird eine objektbezogene Untersuchung und Bewertung des Baugrundes empfohlen.

3. Hinweise Artenschutz

Gemäß Artenschutzrechtlicher Prüfung sind folgende Maßnahmen im Geltungsbereich verpflichtend umzusetzen

AV-01 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme Laubfrosch und Kammmolch

Im Regenrückhaltebecken (RRB) werden Unterhaltungsmaßnahmen nur nach vorheriger Überprüfung des Gewässers auf Vorkommen von Amphibien durchgeführt. Erfolgt ein Nachweis der Art, wird außerhalb der Laichzeit gearbeitet. Bei Gehölzrückschnitt ist dieses nur im Zeitraum 1.10. bis Ende Februar zulässig, damit nicht Tiere im Gehölz getötet werden.

AV-02 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse Bauzeiten-regelung Fledermäuse:

Gebäudeabriss oder Sanierung ist nur zulässig, wenn sich keine Fledermäuse darin aufhalten. Da auch Winterquartiere möglich sind, ist ein Abbruch der Gebäude im Winter (Ende November bis Ende Februar) unzulässig bzw. nur mit umfangreicher biologischer Baubegleitung möglich.

Günstig ist der Abriss nach der Winterruhe ab März. Da bisher keine Wochenstuben festgestellt wurden, ist viel Aktivität im Spätsommer zur Balzzeit zu erwarten, zu der Zeit sollten Quartiere dann bereits unbrauchbar gemacht – und ersetzt worden sein, s.u.

Es ist notwendig vor Abbruchbeginn die Dachüberstände und die Dachböden sowie Wandverkleidungen auf sich dort aufhaltende Fledermäuse zu kontrollieren, die Tiere durch Fachpersonal bergen zu lassen und den Abbruch abschnittsweise mit baubio-logischer Begleitung durchzuführen, um Verbote gem. Bundesnaturschutzgesetz §44 zu vermeiden.

Eine biologische Begleitung zur Ausführungsplanung der Abrissarbeiten ist erforderlich, damit die zeitlichen Bauabschnitte und Fledermausanforderungen bzw. Maßnahmen der biol. Baubegleitung aufeinander abgestimmt werden können.

AV-03 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse Fledermaus- freundliches Lichtkonzept:

Die Helligkeit aller neuen Beleuchtungen im Bereich des Geltungsbereichs wird durch die Anpassung an die menschlichen Aktivitäten auf einem minimal notwendigen Niveau gehalten. Die Beleuchtung wird durch Bewegungsmelder o.ä. so gesteuert, dass i.d.R. öffentliche Beleuchtung nicht angeschaltet ist, sich aber bei Bedarf einschaltet.

Es werden voll abgeschirmte Leuchtkörper installiert und baulich so gestaltet, dass eine Lichtabstrahlung ausschließlich nach unten stattfindet.

Als Leuchtmittel werden LEDs mit einem Spektralbereich zwischen ca. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbtemperatur von 2400 bis maximal 3000 Kelvin verwendet.

AV-04 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenregelung Brutvögel:

Tötungen von Vögeln werden vermieden, indem sämtliche Eingriffe (Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden, Baumfällungen und sonstige Vegetationsbeseitigungen etc.) außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar, stattfinden und die Errichtung von Neubauten rechtzeitig vor der Brutperiode einsetzen, also vor dem 1. März, damit sich Brutvögel innerhalb des definierten Wirkraums an die Störeinflüsse anpassen können.

Alternativ können Vegetationsbeseitigungen, Rodungen etc. nach der Hauptbrutperiode (ab ca. 01. September), nach einem durch eine ökologische Baubegleitung erbrachten Negativnachweis beginnen. Würden brütende Vögel festgestellt, wäre der Brutzeitraum abzuwarten.

Vermeidung von Vogelschlag an Fensterfronten:

Große Glasfenster sind, wenn vorgesehen, durch eine systematische Vogelschutzmarkierung oder durch die Verwendung nicht transparenten Glases vogelsicher zu gestalten.

AA-01 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme Gehölzvögel Lebensraum -kompensation:

Wiederherstellung von Gehölzen für Verluste am FFH-Gebiet. Vorzusehen ist hier eine Fläche von 10 %, Kompensation 250 m^2.

AA-02 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme Gehölzvögel Lebensraumkompensation:

Wiederherstellung von Gehölzen für Verluste im FFH-Gebiet im Südosten, im Norden in größeren Gärten und an der Plöner Straße. Vorzusehen ist hier eine Fläche von 10 %, betroffen ca. 14.000 m^2, Kompensation 1.400 m^2.

AA-03 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (Gehölzvögel)
Kompensation der Gehölzverluste im Umfang 1:1 für 2.500 m^2 Gehölze im Gebiet.

AA-04 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme
(Gehölzvögel in Höhlen/Nischen)
Künstliche Nisthilfen:
An Neubauten und renovierten Altbauten sowie Gehölzen im Umfeld:
- 6 Nistkästen für Höhlenbrüter (Klein-Meisen)
- 3 Nistkästen für Höhlenbrüter (Groß-Meisen)
- 6 Nistkästen für Nischenbrüter (hochovales Einflugloch für Haussperlinge, Rotkehlchen, Zaunkönig, Bachstelze, Hausrotschwanz etc.)

Umfang der Gehölzkompensation: 4.150 m^2, diese wird über die Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet M1 und M8 sowie über die allgemeinen Pflanzmaßnahmen erreicht.

AA-05 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (Gebäudebrüter)
Künstliche Nisthilfen:
An Neubauten und renovierten Altbauten sowie Gehölzen im Umfeld:
- 4 Nistkästen für Höhlenbrüter (Klein-Meisen)
- 3 Nistkästen für Höhlenbrüter (Groß-Meisen)
- 3 Nistkästen für Nischenbrüter (hochovales Einflugloch für Haussperlinge, Rotkehlchen, Zaunkönig, Bachstelze, Hausrotschwanz etc.)

4. Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Bauamt der Gemeinde Malente Bahnhofstraße 40 zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten