

# **Textliche Festsetzungen (Teil B)**

## **Bebauungsplan Nr. 1 „Haars Mühle“ am Langenbrook der Gemeinde Kollmar**

Entwurf August 2018

### **I. Städtebauliche Festsetzungen**

#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

##### **1.1 Mühlenbetrieb und Landhandel im Baufeld 1**

In dem gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebiet im Baufeld 1 ist ein Getreidemühlenbetrieb mit Landhandel zulässig ohne Produktion und ohne Lagerung. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, die dem Mühlenbetrieb zugeordnet sind.

##### **1.2 Mühlenbetrieb mit Produktion, Lagerung und Landhandel im Baufeld 2**

In dem gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebiet im Baufeld 2 ist ein Getreidemühlenbetrieb mit Produktion, Lagerung und Landhandel zulässig.

##### **1.3 Überschreitung der Grundflächenzahl**

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Die in den Baufeldern 1 und 2 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

##### **1.4 Höhe der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 1 / § 18 Abs. 1 BauNVO

Im Baufeld 1 sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 15,0 m NN zulässig.

Im Baufeld 2 sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer maximalen Gebäude- und Anlagenhöhe von 20,0 m NN zulässig.

Es ist zulässig, auf maximal 15 v. H. der Fläche des Baufeldes 2 Gebäude und bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 30,0 m NN zu bauen.

*Hinweis: Im Süden des Sondergebietes liegt die vorhandene Geländehöhe bei + 0,77 m NN, im Norden bei – 0,04 m bis + 0,49 m NN.*

## **2. Bauweise / Baugrenzen**

§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO

In den Baufeldern 1 und 2 ist es zulässig, die zur östlichen Plangebietsseite, zur L 288, festgesetzte Baugrenze mit baulichen Anlagen im Bestand (Stand Januar 2018) zu überschreiten, solange die Gebäude und Anlagen im Bestand erhalten bleiben.

Nach einem Abbruch oder Rückbau dieser Anlagen ist im Rahmen einer Neubebauung eine Überschreitung der dort festgesetzten Baugrenze nicht zulässig.

## **II. Grünordnerische Festsetzungen § 9 (1) Nr. 20, 25 a/b BauGB**

### **1.1 Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher und sonstige Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

An folgendem Standort (siehe Planzeichnung) sind standortgerechte Gehölze gemäß den Pflanzlisten mit der jeweils angegebenen Mindestqualität anzupflanzen:

- 2-reihige Gehölzpflanzungen bestehend aus Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 1 und Pflanzliste 2 in der ‚Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen‘ an der westlichen Plangebietsgrenze
- 4-reihige Gehölzpflanzungen bestehend aus Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 1 und Pflanzliste 2 in der ‚SPE-Fläche‘ an der nördlichen Plangebietsgrenze

### **1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

#### **1.2.2 Maßnahme zur Kompensation der Bodenversiegelung und zum Ausgleich des Eingriffes in das Landschaftsbild (A<sub>EXT</sub>1)**

- Extensivierung einer 3.390 qm großen Fläche in extensiv genutztes Grünland mit Erweiterung der vorhandenen Gruppen in der Gemeinde Herzhorn, Gemarkung Herzhorn, Flur 4, Flurstück 7

### **1.3 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände**

§ 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

#### **1.3.1 Bauzeitenregelung**

Zur Vermeidung der Tötung von flugunfähigen Nestlingen und/oder der Zerstörung von Nestern und Gelegen von Bodenbrütern ist die Baufeldfreimachung ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02 eines jeden Jahres zulässig.

#### **1.3.2 Amphibienschutzzaun**

Die Errichtung eines Amphibienschutzzaunes innerhalb des Plangebietes in Richtung Osten zum Graben ist witterungsabhängig nach März/April bis zur Herbstwanderung während der gesamten Bauphase durchzuführen.

## IV. Hinweise

### 1 Gehölzschutz

§ 9 (6) BauGB, § 27a LNatSchG

#### 1.1 Fällzeiten

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist zu beachten, dass es für die die Baufeldfreimachung verboten ist, außerhalb des Waldes Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zu fällen, abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

#### 1.2 Entwicklungspflege der Gehölzpflanzungen

Zur Sicherung der Entwicklung der Jungpflanzen werden folgende Pflegemaßnahmen entsprechend den DIN-Vorschriften umgesetzt:

- Montage eines Zaunes gegen Wildverbiss
- Sicherung des Anwuchses durch mulchen bzw. mähen der Zwischenräume

Die 3-jährige Entwicklungspflege und die anschließende Unterhaltungspflege der Baum- und Strauchpflanzungen wird zwischen der Gemeinde Kollmar und dem Erschließungsträger vertraglich geregelt. Die Abnahme erfolgt durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Steinburg

#### 1.3 Bewirtschaftungsvorgaben der externen Ausgleichsfläche

##### 1.3.1 bei Beweidung:

- Beweidung durch Rinder oder Schafe mit anfänglich 1,5 GV/ha (entspricht 2 Rindern oder 6 Schafen + Lämmern) vom 15. April bis 15. Oktober. Ab dem 15. Juli kann die Besatzdichte erhöht werden.
- Die Fläche ist kurzrasig in den Winter zu übergeben.
- Eine Beweidung mit Pferden ist unzulässig.

##### 1.3.2 bei Mähnutzung:

- Erster Schnitt erfolgt ab dem 15. Juli. Eine zweite Mahd darf frühestens in einem Abstand von 6 Wochen erfolgen, Nachbeweidung ist ohne Übergangsfrist möglich.
- Das Mähgut ist abzufahren, die Lagerung von Silageballen ist unzulässig.
- Keine Ausbringung von organischem/mineralischem Dünger, Festmist, Gülle, Klärschlämmen oder Gärsubstraten aus Biogasanlagen.
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
- Walzen oder Schleppen ist nur zwischen dem 1. Oktober und 14. März erlaubt.
- Bodenumbruch und Nachsaaten zur Verbesserung der Grasnarbe sind unzulässig.

Aufkommende Binsen- und Schilfbestände an Gruppen innerhalb der Fläche sind jedes zweite Jahr im Herbst auszumähen. Flächig aufkommende Distel- und Ampferbestände sind im Frühsommer zu bekämpfen.

## Pflanzliste 1

### Bäume

Mindestqualität Heister, 2x verpflanzt, H 125 – 150 cm

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Fraxinus excelsior</i>	gemeine Esche
<i>Salix alba</i>	Weißweide

## Pflanzliste 2

### Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, 2x verpflanzt, H 60 – 100 cm

<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix cinerea</i>	Aschweide
<i>Salix viminalis</i>	Flechtweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

## 2 Anbaubeschränkungen

(§ 9 Abs. 2 FStrG und § 30 StrWG)

Genehmigungen für bauliche Anlagen einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 431 und der L 288 bedürfen der Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Itzehoe.

Stand: 13.08.2018

gez. Klaus Kruse  
Bürgermeister  
Gemeinde Kollmar  
Amt Horst-Herzhorn  
Elmshorner Straße 27  
25358 Horst

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Tel./Fax: 040-298 120 99-0 • 040-298 120 99-40

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Dipl.-Biol. Christina Hoppe