

# GEMEINDE HARRISLEE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 58 „NEUES SCHWIMMBAD“

### Teil B: Text zum Entwurf

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

#### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

###### **1.1 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ (Schwimmbad) dienen der Unterbringung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Schwimmbads.

Zulässig sind Badebecken für den Schwimmbadbetrieb sowie sonstige dem Nutzungszweck der Anlage dienenden Anlagen und Einrichtungen wie z.B. Sanitäreinrichtungen, Umkleiden, Anlagen für die Schwimmbadtechnik, Erschließungswege, sonstige gepflasterte Flächen einschließlich Aufstellflächen für die Anlieferung oder die Ver- und Entsorgung sowie in die Anlage des Schwimmbads integrierte ergänzende Nutzungen wie eine Saunaanlage und ein gastronomischer Betrieb.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind Trafostationen für E-Ladestationen (Elektrofahrzeuge) zulässig.

##### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.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 mit einem Anteil von maximal 25 % an den Dachflächen dürfen maximal 3,0 Meter über die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen hinausragen.

###### **2.2 Höhenbezugsebene (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Als Höhenbezugsebene für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird Normalhöhen-null (üNHN) in Metern bestimmt.

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

###### **3.1 Bauweise**

In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ (Schwimmbad) wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind Gebäude mit über 50 m Länge in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

**4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche sind, mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen und Trafostationen, keine Nebenanlagen zulässig.

**5 Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

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

**6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbestimmte Fläche“ ist durch die Aussaat einer arten- und krautreichen Grünlandmischung aus zertifiziertem Saatgut (Regiosaatgut) und entsprechende Pflege (kein Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln, max. 2 x Mahd im Jahr, Mahd nicht vor dem 15. Juli und in Intervallen, Abräumen des Mahdguts mindestens in den ersten drei Jahren zur Aushagerung) als Extensivgrünland zu entwickeln. Auf der Fläche dürfen Einzelbäume bzw. Baumgruppen (vgl. Ziff. 7 bzw. 9.3) gepflanzt werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Führung eines max. 3 m breiten Weges in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Darüberhinaus sind keine baulichen Anlagen, Versiegelungen, Abgrabungen oder Aufschüttungen zulässig.

**7 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Beeinträchtigungen dieser Bäume sind anhand der Vorgaben der DIN 18920, der R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) und der ZTV-Baumpfleger zu vermeiden. Im Schutz- / Wurzelbereich von zur Erhaltung festgesetzten Bäumen (Kronenbereich + 1,50 m) sind erstmalige Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Einfriedungen sind in den Schutzbereichen der zum Erhalt festgesetzten Bäume wurzelschonend auszuführen (gem. Vorgaben der DIN 18920).

Bei Abgang der Bäume muss eine Neupflanzung erfolgen. Je entfallendem Baum sind zwei standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, 3 mal verpflanzt als Ersatz zu pflanzen.

**8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)**

**8.1 Neuanlage von Hecken**

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte, geschlossene zweireihige Hecke zu pflanzen. Es sind standortgerechte, heimische Sträucher (2 x verpflanzt, mindestens 60/100) diagonal versetzt in einem Pflanz-

abstand von maximal 1,50 m, zu pflanzen. Zusätzlich sind pro angefangene 20 m Hecke 1 Laubbaum (Einzelbäume / Baumgruppen, Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., m Db, Stammumfang 16-18 cm) in die Hecke zu integrieren.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Errichtung und der Betrieb eines Trafos (max. 3,5 m x 3 m Grundfläche) für E-Ladestationen sowie die dafür erforderliche Leitungsführung zulässig.

## 8.2 Begrünung von Stellplatzanlagen

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

Es sind Bäume aus der folgenden Artenliste zu verwenden:

Acer platanoides - 'Allershausen', Spitzahorn

Alnus x spaethii - Purpurerle

Hippophae salicifolia „Robert“ - Weidenblättriger Sanddorn

Gleditsia triacanthos „Skyline“ - Gleditschie

Liquidambar styraciflua - Amberbaum

Carpinus betulus 'Frans Fontaine' - Pyramiden-Hainbuche

Prunus padus 'Schloss Tiefurt' - Traubenkirsche

Quercus cerris - Zerreiche

Sorbus aria 'Magnifica' - Mehlbeere

Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schmalkronige Mehlbeere

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

### 9.1 Dachbegrünung

Im gesamten Plangeltungsbereich sind mindestens 65 % der Dachflächen von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern (0° bis 25°) von Haupt- und Nebengebäuden mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 8 cm ist vorzusehen.

### 9.2 Versickerung

Kfz-Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen, davon ausgenommen sind Behindertenstellplätze.

### 9.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Neben den zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäumen (vgl. Ziff. 7) sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mind. 50 cm (bei mehrstämmigen Bäumen die Summe der Einzelstämme), die den Baumaßnahmen nicht im Wege stehen, zu erhalten. Es gelten die Schutzregelungen der Ziff. 7. Für jeden solchen entfallenden Baum sind im Plangebiet zusätzlich zu den unter Ziff. 8.1 und 8.2 genannten Bäume jeweils 2 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, 3 mal verpflanzt, als Ersatz zu pflanzen.

In der festgesetzten Grünfläche bzw. an anderen geeigneten Stellen des Grundstücks ist ein Totholzhaufen aus auf dem Grundstück anfallenden Baumfällmaterial herzustellen.

Für die Dauer der Bauarbeiten ist ein temporärer Amphibienschutzzaun (Aufbau bis Mitte April) aufzubauen.

#### Vermeidung von Lichtemissionen

Zur Minimierung von Lichtemissionen sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-Lampen mit einer Farbtemperatur  $\leq 3000$  K mit geringen UV- und Blaulichtanteilen. 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. Die Dauer der Beleuchtung ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren.

#### Bauzeitenregelungen

- Der Abbruch von Gebäuden und die Rodung von Bäumen dürfen nur in den Monaten Dezember und Januar durchgeführt werden. Werden in diesem Zeitfenster potentielle Quartiere bzw. Brutplätze unbrauchbar gemacht, so sind weitere Arbeiten auch außerhalb des genannten Zeitraums möglich.
- Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 50 cm dürfen nur nach Besatzkontrolle (Fledermäuse) beseitigt werden.
- Der Abbruch ist umsichtig durchzuführen; bei Fledermausfunden sind die Arbeiten zu stoppen und der Fortgang ist mit der UNB abzustimmen.

#### Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Ersatzquartiere sind unter ökologischer Baubegleitung innerhalb des Plangelungsbereichs anzubringen:

- 12 Sommer- und 6 Ganzjahreskästen für Fledermäuse in 6 Dreiergruppen; mind. 50 % davon sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) durchzuführen.
- Je 8 Nistkästen für Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter
- Nisthilfen (3 Doppelnester) für die Mehlschwalbe
- 5 Nisthilfen für die Rauchschnalbe
- 4 Nisthilfen für den Star

### 9.4 Umweltbaubegleitung

Die fachgerechte Umsetzung und die damit einhergehende Wirksicherheit der unter Ziffer 9.3 genannten Maßnahmen für die betroffenen Arten muss durch eine Umweltbaubegleitung sichergestellt werden.

## III. HINWEISE

### Archäologischer Denkmalschutz

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.

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