



## **Bebauungsplan Nr. 105 - Stadt Tornesch Teil B -Text -**

# **Satzung**

## **der Stadt Tornesch über den Bebauungsplan Nr. 105 "Erweiterung Businesspark (Oha II)"**

für das Gebiet nordöstlich der Autobahn A 23 in einer Tiefe von ca. 370 m und nordwestlich der Ahrenloher Straße in einer Tiefe von ca. 720 m.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom ..... folgende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## **Teil B - Text**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB**

#### **I.1. Ausschluss von Nutzungen im Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)**

##### **I.1.1**

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (bis auf die Ausnahmen gemäß Festsetzung I.1.2),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (bis auf die Ausnahmen gemäß Festsetzung I.1.3)
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.

##### **I.1.2**

Ausnahmsweise sind Büro- und Verwaltungsgebäude bis zu einer Größe von max. 10.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig, wenn sie

- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem am gleichen Standort vorhandenen Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

##### **I.1.3**

In den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und



## **Bebauungsplan Nr. 105 - Stadt Tornesch Teil B -Text -**

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

### **I.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)**

Die Gebäudehöhe ist in Teil A - Planzeichnung festgesetzt.

Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen dem in Teil A – Planzeichnung festgesetztem Höhenbezugspunkt (Schachtdeckel innerhalb der Verkehrsfläche Ahrenloher Straße = 13,92 üNN) und dem höchsten Punkt des Daches (inkl. Brandschutzlüfter, Lüftungsanlagen, Wärmerückgewinnungsanlagen etc.).

Auf die Richtfunktrasse IV.8 Richtfunktrasse wird verwiesen.

### **I.3 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gem. LBO (SH) errichtet. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

### **I.4. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Mindestgrundstücksgröße in den Gewerbegebieten je Gewerbetreibenden beträgt mindestens 8.000 m<sup>2</sup>. Die Mindestgrundstücksgröße gilt nicht für Elektro-Ladestationen und Tankstellen für nicht fossile Brennstoffe, z.B. Wasserstofftankstellen.

### **I.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Lagerflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)**

In den Gewerbegebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Lagerflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Dies gilt nicht für Einfriedungen, Werbeanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Diese Anlagen dürfen die öffentliche Verkehrsfläche und den Verkehrsfluss jedoch nicht beeinträchtigen.

### **I.6 Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

In den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) dürfen Anpflanzungen eine Höhe von 0,70 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante der neuen Planstraße) nicht überschreiten.

### **I.7 Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 16 BauGB)**

#### **I.7.1**

Ebenerdige PKW-Stellplätze und die Feuerwehrumfahrungen sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Der Abflussbeiwert von 0,6 darf nicht überschritten werden.



## **Bebauungsplan Nr. 105 - Stadt Tornesch Teil B -Text -**

Die Pflegewege zu und an den Regenrückhalteräumen sind ebenfalls in wasser- und luftdurchlässigem sowie in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen.

### **I.7.2**

An der in Teil A – Planzeichnung gekennzeichneten Stelle, darf der Bestandsgraben unter Berücksichtigung der Regelwerke gem. Kennzeichnung IV.3 Schutz von Bäumen verlängert werden.

## **I.8 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

### **I.8.1 Solar und/oder Windenergie**

Im Gewerbegebiet müssen bei der Errichtung von Gebäuden auf mind. 50 % der Dachfläche Anlagen für die Nutzung der Solar und/oder Windenergie (z.B. Photovoltaik- oder Kleinwindkraftanlagen) errichtet werden.

Auf die Festsetzung II.3 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG, § 84 LBO) wird hingewiesen.

### **I.8.2 Maßnahmen für die Nutzung von Wärme und/oder Kälte**

Im Gewerbegebiet müssen Maßnahmen für die Nutzung von Wärme und/oder Kälte aus Produktionsprozessen getroffen werden. Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise befreit werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine derartige Nutzung nicht wirtschaftlich erfolgen kann.

### **I.8.3 Fernwärme**

Neu zu errichtende Gebäude sind, sofern vorhanden, an ein Wärmenetz anzuschließen, das zu mindestens 15 % durch erneuerbaren Energien versorgt wird.

Vom Anschluss- und Benutzungsgebot kann ausnahmsweise befreit werden, soweit die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung soll zeitlich befristet werden.

## **I.9 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)**

### **I.9.1 Schutz vor Gewerbelärm**

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 105 der Stadt Tornesch nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK<sub>i</sub> (bezogen auf 1 m<sup>2</sup>) nachts nicht überschreiten:



## Bebauungsplan Nr. 105 - Stadt Tornesch Teil B -Text -

Gebiet k	Emissions- kontingente $L_{EK,i}$
	nachts
GE A	55
GE B	55
GE D	55

Grundlage der Festsetzungen ist §1, (4), Satz 1, Ziffer 2 BauNVO.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, des Ruhezeitenzuschlags, Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

### I.9.2 Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Büronutzungen ist bei Umbau, Neubau sowie Nutzungsänderungen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung (Abbildung 5 - maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Kapitel 5.3.2) aufgeführt.

#### *Hinweis*

Die DIN-Vorschrift 4109 Teil 1 und Teil 2 (Januar 2018) können im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens bei der Verwaltung zur Einsicht eingesehen werden.

### I.10 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Lage und Ausformung der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Gebeites k – GE C kann geringfügig der tatsächlichen Wegeführung angepasst werden. Ausnahmsweise kann das Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Gebeites k – GE C entfallen, sofern die Gebiete k – GE C und k – GE D durch einen Gewerbetreibenden bebaut werden.



## **Bebauungsplan Nr. 105 - Stadt Tornesch Teil B -Text -**

### **II. Festsetzungen zur Grünordnung**

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

##### II.1.1 Maßnahmenfläche (1): Knickschutz

Die in Teil - A - Planzeichnung - festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ziffer (1) dienen dem Erhalt des vorhandenen - gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks sowie der Schaffung vorgelagerter Schutzstreifen. Die Knicks 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 Knickabschnitte sind nachzupflanzen. Auf die Festsetzungen II.1.5 bis II.1.9 verwiesen.

Die Knicks dürfen an insgesamt 3 Stellen mit Leitungen durchstoßen werden.

Bei Bautätigkeiten in den Wurzelschutzbereichen der Bäume wird auf Hinweis IIV.3 Schutz von Bäumen verwiesen.

##### II.1.2 Maßnahmenfläche (2): Knickneuanlage

Die in Teil - A - Planzeichnung - festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Ziffer (2) dient der Neuanlage eines Knicks auf einem jeweils ca. 3,00 m breiten und 1,00 m hohen Wall mit beidseitigen Knickschutzstreifen in einer Breite von mindestens je 5,00.

Es sind heimische Gehölze zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Auf die Festsetzungen II.1.5 bis II.1.9 wird verwiesen.

##### Artenvorschläge (Bäume):

Rotbuche (*Fagus sylvatica* als Überhälter)

Stieleiche (*Quercus robur* als Überhälter)

##### Artenvorschläge (Sträucher):

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Holunder (*Sambucus nigra*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)



## **Bebauungsplan Nr. 105 - Stadt Tornesch**

### **Teil B -Text -**

#### II.1.3 Maßnahmenfläche (3): Feldhecken

Die in Teil - A - Planzeichnung - festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ziffer (3) dienen dem Erhalt der ebenerdigen Feldhecken. Die Hecke sind zu erhalten und einer fachgerechten Pflege zu unterziehen.

Die Ableitung von Regenwasser über die Bestandsgräben ist zulässig.

#### II.1.4 Maßnahmenfläche (4): Erhalt der Weißdornhecke

Die in Teil - A - Planzeichnung - festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ziffer (4) dient dem Erhalt der Weißdornhecke sowie der Schaffung vorgelagerter Schutzstreifen. Die Hecke ist zu erhalten und einer fachgerechten Pflege zu unterziehen.

#### II.1.5 Knickpfllegemaßnahme 1

Die Saumstreifen der Knicks und Feldhecken innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (1) – (4) sind als „Mähwiese“ als extensiv gepflegte Wiesenstreifen 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 Knicksaumstreifen für Pflegemaßnahmen einschließlich der Pflege befahren werden.

#### II.1.6 Knickpfllegemaßnahme 2

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (1) – (4) dürfen mit Ausnahme der Knickneuanlage und Verdichtungen keine Pflanzungen und keine Ansaaten vorgenommen werden und weder Pflanzenschutzmittel noch Düngemittel jedweder Art ausgebracht werden.

#### II.1.7 Knickpfllegemaßnahme 3

Einzelbäume der Knicks mit Stammdurchmessern von mind. 0,6 m bzw. mind. 2,0 m Stammumfang unterliegen nicht der Knickpflege sondern sind als Großbäume zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit Solitärbäumen der Qualität 3 x verpflanzt mit 20 bis 25 cm Stammumfang vorzunehmen.

#### II.1.8 Knickpfllegemaßnahme 4

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (1) – (4) sind mit Ausnahme der Knickanlagen Aufschüttungen unzulässig. Die Herstellung von Nebenanlagen ist ebenfalls unzulässig.

Bestandsgräben innerhalb der Maßnahmenflächen dürfen zur Regenrückhaltung genutzt werden.

#### II.1.9 Knickpfllegemaßnahme 5

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (1) – (4) sind gegenüber den Gewerbegrundstücken durch einen mind. 1,2 m hohen Zaun an der Innenseite der Maßnahmenfläche zur Sicherung der naturnahen



## Bebauungsplan Nr. 105 - Stadt Tornesch Teil B -Text -

Entwicklung der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB abuzäunen. Der Zaun ist so zu gestalten, dass er für kleine Säugetiere keine Barriere darstellt.

### II.1.10

Die im B-Plan festgesetzten Pflanzgebote (Festsetzung II.2) sind spätestens 1 Jahr nach Nutzungsfähigkeit der Grundstücke herzurichten.

### II.1.11 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- AV 1 - Bauzeitenregelung für Brutvögel und Fledermäuse (Achtung: Maßnahmen AV2 und AV5 beachten):  
Alle Fällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm (vgl. LBV-SH 2020) sind in einem Zeitraum durchzuführen, in dem sich nachweislich keine Fledermäuse in den Gehölzen aufhalten (Winterruhe). Dieser Zeitraum erstreckt sich vom 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres. Alle übrigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Fällung und Rodung der Gehölze, Beseitigung der Vegetationsstrukturen) sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres (d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen.
- AV 2 - Besatzkontrolle der winterquartiergeeigneten Bäume (aktuell HB4 und HB5) vor der Fällung:  
Für die vom Vorhaben betroffenen Höhlenbäume mit einer potenziellen Winterquartiereignung für den Großen und ggf. auch den Kleinen Abendsegler und/oder das Braune Langohr ist vor der winterlichen Fällung dieser Bäume eine Besatzkontrolle durch eine endoskopische Untersuchung durchzuführen. Nur so kann sichergestellt werden, dass sich in den betreffenden Höhlen zum Zeitpunkt der Fällung keine überwinterten Fledermäuse aufhalten. Die Kontrolle ist grundsätzlich im Zeitraum nach dem Ende der Wochenstubenzeit und vor Bezug der Winterquartiere durchgeführt werden, d.h. von August bis einschließlich November. Die überprüfte Höhle ist dann bei einem festgestellten Nichtbesatz sofort zu verschließen.
- AV 3 - Besatzkontrolle der für den Eremiten geeigneten Bäume (HB4, HB5 und HB8) vor der Fällung  
(Achtung: Maßnahmen AV2 beachten!): Die potenziell für den Eremiten geeigneten Höhlenbäume sind entweder vor dem Bezug der Winterquartiere durch die Fledermäuse oder im Frühjahr vor Beginn der Wochenstubenzeit mittels Endoskopie und Beprobung auf Besiedlung durch den Eremiten zu überprüfen.
- AV 4 - Vermeidung von Baustellenbeleuchtungen und nächtlichen Arbeiten:  
Zum Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten (Myotis-Arten, Braunes Langohr) sind nächtliche Arbeiten bzw. eine nächtliche Baustellenausleuchtung zu vermeiden. Insbesondere ist die Funktion des Dunkelkorridors zu gewährleisten (Siehe II.1.13 - CEF3 Maßnahme).
- AV 5 - Errichtung von temporären Amphibien-Schleusenzäunen:  
Zum Schutz der im Plangebiet potenziell vorkommenden Arten Kammolch und Knoblauchkröte ist vor Beginn der Baufeldfreimachung und vor Beginn der in der Regel im Februar einsetzenden Amphibienwanderungen das Stillgewässer mit Hilfe eines einseitig passierbaren Amphibien- Schleusenzauns abuzäunen. Alternativ kann auch vor Beginn der Baumaßnahmen eine konkrete Bestandserhebung von Amphibien in den



## Bebauungsplan Nr. 105 - Stadt Tornesch Teil B -Text -

Gräben des Plangebietes sowie im Stillgewässer auf dem Privat-Grundstück durchgeführt werden. Sollte diese keinen Besatz mit geschützten Amphibien ergeben, kann auf die Errichtung eines Schleusenzauns verzichtet werden.

### II.1.12 Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaß

- AA1 - Feldhecken- und Knickersatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter):  
Zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Brutvogelgilde der Gehölzbrüter ist sowohl der Knickverlust als auch der Heckenverlust durch Neupflanzung von Ersatzhecken und Ersatzknicks in räumlicher Nähe zum Vorhabengebiet (im selben Naturraum, hier: Geest) vorzunehmen. Der Verlust durch die Nutzungsintensivierung ist im Verhältnis 1:1 auszugleichen: Es sind 43 m Knick neu anzulegen. Die Entfernung von insgesamt 633 m Knicks und 63,50 m Feldhecken sind jeweils im Verhältnis 1:2 auszugleichen und neu anzulegen. Es sind standorttypische Gehölze regionaler Herkunft zu pflanzen. Diese Maßnahme ist zeitnah und ortsnah umzusetzen.
- AA2 - Einzelbaumersatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter):  
Für den Verlust von größeren Laubbäumen ist zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Gehölzbrüter eine orts- und zeitnahe Neupflanzung von Bäumen (abhängig von Stammdurchmesser und Habitatqualität im Verhältnis 1:1 - 1:3) vorzunehmen. Es sind standorttypische, heimische Bäume zu pflanzen. Diese Maßnahme ist noch zu spezifizieren, sobald der genaue Gehölzverlust und die Qualität der überplanten Großbäume bekannt ist.

### II.1.13 Zwingend vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

1. CEF1 - Ersatz der potenziellen Bruthöhlen für den Star: Für den Verlust einer potenziellen Bruthöhle sind je 2 Ersatznistkästen für den Star innerhalb der Maßnahmenflächen (1) (Knickerhalt) zu installieren. Insgesamt sind 10 Nistkästen für Höhlenbrüter in fachlich geeigneter Weise im Baumbestand der Knicks anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
2. CEF2 - Ersatz der Wochenstuben- und Winterquartiergeeigneten Höhlen für Fledermäuse:  
Der Verlust von Baumhöhlen mit Wochenstubeneignung durch Fällung der Bäume ist durch die Anbringung von Fledermauskästen mit Wochenstubeneignung im Verhältnis 1: 5 innerhalb der Maßnahmenfläche (1) auszugleichen. Der Verlust von Baumhöhlen mit Winterquartiereignung ist durch die Anbringung von Fledermauskästen mit Winterquartiereignung im Verhältnis 1:3 innerhalb der Maßnahmenflächen (1) zu kompensieren. Insgesamt sind 21 Fledermaushöhlenkästen in fachlich geeigneter Weise im Baumbestand der Knicks anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Diese Maßnahme ist vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.

CEF3 - Ersatz der als Fledermausflugstraße dienenden Knickstruktur am Ellerhooper Weg sowie der Anbindung an die nördliche Knickstruktur:  
Für die strukturgebundenen fliegenden Arten ist ein zusammenhängendes





## **Bebauungsplan Nr. 105 - Stadt Tornesch**

### **Teil B -Text -**

Verbundsystem als Flugleitlinie durch Verdichtung der bestehenbleibenden Knickstrukturen, Neuanpflanzung von Knickstrukturen sowie eine Bepflanzung des Lärmschutzwalls zu errichten und so die Verbindung zwischen Wochenstubenquartieren und Jagdhabitaten zu gewährleisten (vgl. Abbildung 6 - Darstellung der Dunkelkorridore für die lichtempfindlichen Fledermausarten, Kapitel 6.2.4 der Begründung).

Für die sowohl lichtempfindlichen als strukturgebunden fliegenden Myotis-Arten und das Braune Langohr muss das Verbundsystem als Flugleitlinie zukünftig darüber hinaus als Dunkelkorridor ausgeführt werden. Der Dunkelkorridor auf Seiten des Plangebiets muss mindestens 3 m breit sein und darf nicht beleuchtet werden. Die Dunkelheit muss gewährleistet sein. Alle vorhandenen Knickstrukturen sind nachzuverdichten und die Neuanpflanzungen so dicht zu gestalten, dass kein Licht durch die Strukturen sickern kann. Der Dunkelkorridor muss bereits vor Beginn der Baumaßnahmen fertiggestellt und funktionstüchtig sein. Die Baustellenbeleuchtung und nächtliche Arbeiten dürfen den Dunkelkorridor nicht beeinträchtigen.

3. CEF4 - Ersatz für den Verlust des uneingeschränkten Zugangs zu den terrestrischen Habitaten für den Kammmolch und die Knoblauchkröte:

Es ist ein Wanderkorridor als Verbundachse zwischen dem Laichgewässer und dem terrestrischen Habitat zu erstellen (vgl. Abbildung 7 - Lage des Amphibien-Schleusenzauns, Kapitel 6.2.4 der Begründung).

#### **II.1.14 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Zum Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten (z.B. Myotis-Arten, Braunes Langohr) und nachtaktiven Insekten sowie zur Energieeinsparung ist die Außenbeleuchtung auf öffentlichen und privaten Flächen insektenfreundlich auszuführen. Dies beinhaltet staubdichte, nach unten ausgerichtete und zu den Knick- und sonstigen Grünflächen hin abgeschirmte Leuchten, so dass eine direkte Lichteinwirkung vermieden wird. Es ist insekten- und fledermausfreundliches Warmlicht zu verwenden. Dies gilt auch für beleuchtete Werbeanlagen. Darüber hinaus sind Anlagen mit schnell wechselndem und/oder bewegtem Licht unzulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind zudem innerhalb des Nachtzeitraums (22:00 - 06:00 Uhr) in einem 20 m Abstand zu den Maßnahmenflächen(1) bis (4) und Anpflanzflächen (a) und (b) unzulässig.

#### *Hinweis:*

Als insektenfreundlich gelten z.B. „warmweiße“ LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 K oder weniger (maximal 3000 K) oder Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST, NAV oder HPS). Eine weitere Alternative stellen Natriumdampfniederdrucklampen (LS-, NA- oder SOX) dar. Aufgrund ihres monochromatischen Lichtes mit einer Wellenlänge von etwa 590 nm ohne Blau- und UV-Anteil sind sie für Insekten kaum sichtbar und außerdem in der Lage, Dunst und Nebel gut zu durchdringen.

## **II.2 Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG)

### **II.2.1 Baumpflanzungen im Straßenraum**

An den in Teil - A - Planzeichnung - festgesetzten Standorten im Straßenraum sind großkronige Einzelbäume, Stammumfang mindestens 18 – 20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 qm großen offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.



## **Bebauungsplan Nr. 105 - Stadt Tornesch Teil B -Text -**

Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Von den festgesetzten Standorten darf innerhalb des Straßenbegleitgrüns abgewichen werden. Die Gesamtzahl der festgesetzten Bäume darf nicht unterschritten werden.

### *Artenvorschläge:*

Linde (Tilia in Sorten)  
Spitzahorn (Acer platanoides)  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Stieleiche (Quercus robur)  
Hainbuche (Carpinus betulus)

### II.2.2 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück sind je angefangener 1.000 qm Grundstückfläche zwei großkronige Laubbäume, Stammumfang mindestens 18 – 20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 qm großen, offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Anstelle von je zwei großkronigen Laubbäumen können drei kleinkronige Laubbäume, Stammumfang mindestens 14 – 16 cm, gepflanzt werden.

Im Kronenbereich sind Nebenanlagen, Carports, Garagen und Stellplätze unzulässig.

### *Artenvorschläge Großkronige Bäume:*

Linde (Tilia in Sorten)  
Spitzahorn (Acer platanoides)  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Stieleiche (Quercus robur)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Walnuß (Juglans regia)  
Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)

### *Artenvorschläge Kleinkronige Bäume:*

Feldahorn (Acer campestre)  
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)  
Weißdorn / Rotdorn (Crataegus in Sorten)  
Vogelkirsche (Prunus avium)  
Schwarzerle (Alnus glutinosa)  
Obstbaum - Hochstämme

### II.2.3 Stell- und Parkplatzbegrünung

PKW-Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit einem großkronigen Laubbaum je angefangene 4 Stellplätze zu begrünen, die dauerhaft zu erhalten sind. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 18 - 20 cm betragen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm freizuhalten.

Die Pflanzinseln im Stellplatzbereich sind gegen ein Überfahren mit entsprechenden Materialien zu sichern.



## **Bebauungsplan Nr. 105 - Stadt Tornesch Teil B -Text -**

### *Artenvorschläge:*

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

*Hinweis:* Die Festsetzungen II.2.2 und II.2.3 sind additiv zu verstehen.

### II.2.4 Flächen zum Anpflanzen an der Ahrenloher Straße (a) – Dunkelkorridor

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Kennzeichnung (a) ist ein mehrstufig aufgebauter Gehölzstreifen in einer Breite von 7 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Die Gehölzpflanzung ist mit einem Pflanzabstand von 1,00 m zueinander herzustellen. Es sind 15 % kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, 10 % kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm, 25 % Heister als 3 x verpflanzte Ware, mehrtriebige und Höhen von 150 – 200 cm und 50 % Sträucher als 2 x verpflanzte Ware und Höhen von 80 – 120 cm zu verwenden.

### *Artenvorschläge Großkronige Bäume:*

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Waldkiefer (*Pinus sylvestris*)

### *Artenvorschläge Kleinkronige Bäume:*

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Weißdorn / Rotdorn (*Crataegus* in Sorten)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

### *Artenvorschläge Heister:*

Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

### *Artenvorschläge Sträucher:*

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Weinrose (*Rosa rubiginosa*)  
Salweide (*Salix caprea*)  
Holunder (*Sambucus nigra*)

### II.2.5 Flächen zum Anpflanzen an der Ahrenloher Straße (b) - Wanderkorridor

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Kennzeichnung (b) ist eine Laubgehölzhecke in einer Breite von 2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Die Gehölzpflanzung ist mit einem Pflanzabstand von 1,00 m



## **Bebauungsplan Nr. 105 - Stadt Tornesch Teil B -Text -**

zueinander herzustellen. Es sind Sträucher als 2 x verpflanzte Ware und Höhen von 80 – 120 cm zu verwenden.

### *Artenvorschläge Sträucher:*

Hasel (*Corylus avellana*)  
Weißdorn / Rotdorn (*Crataegus* in Sorten)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Weinrose (*Rosa rubiginosa*)  
Salweide (*Salix caprea*)  
Holunder (*Sambucus nigra*)

### **II.3 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG, § 84 LBO)**

In den Gewerbegebieten sind auf den Gebäudedächern Anlagen zur Nutzung solarer Energie (zum Beispiel Photovoltaik, Solarthermie) und Dachbegrünung verträglich miteinander zu kombinieren. Auf die Festsetzungen I.8.1 Solar und/oder Windenergie und III.1 Dächer wird verwiesen.

Dächer von Gebäuden mit einer Gebäudehöhe von mindestens 5 Metern über Höhenbezugspunkt sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder als Dachterrasse dienen.

### **II.4 Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG, § 84 LBO)**

Im Gewerbegebiet sind 50 vom Hundert (50%) der Fassadenteile (auch bei Garagen) mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Fläche zu begrünen. Je 2 Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze der Qualität 2 x verpflanzt zu verwenden. Die Anordnung der Pflanzung kann dabei, begründet durch ein gestalterisches Konzept, unregelmäßig erfolgen. Für nicht selbstklimmende Pflanzen sind Rankgerüste anzubringen.

### *Artenvorschläge:*

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*)

Ausnahmsweise kann auf eine Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn dies für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen erforderlich ist.

Ausnahmsweise sind alternative, gleichwertige Fassadenbegrünungssysteme zulässig.



## **Bebauungsplan Nr. 105 - Stadt Tornesch Teil B -Text -**

### **II.5 Begrünung Lärmschutzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG, § 84 LBO)**

Im in Teil A - Planzeichnung gekennzeichneten Bereich an der A 23 ist ein mind. 4 m hoher Lärmschutzwand anzulegen und flächendeckend mit standortgerechten Landschaftsgehölzen zu bepflanzen. Je 15 m Lärmschutzwandlänge ist außerdem mindestens ein Baum (Stammumfang 14 - 16 cm) zu pflanzen. Es sind heimische Gehölzarten zu verwenden.

#### *Artenvorschläge Sträucher / Heister:*

Birke (*Betula pendula*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

#### *Artenvorschläge Bäume:*

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Lärmschutzwände sind beidseitig mit Schling und / oder Kletterpflanzen zu begrünen. Zu verwenden ist mindestens eine Pflanze pro Meter. Diese Pflanzverpflichtung gilt jedoch nicht für Teile von Lärmschutzwänden, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen.

#### *Artenvorschläge:*

Efeu (*Hedera helix*)  
Hopfen (*Humulus lupulus*)  
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

### **II.6 Unversiegelter Grundstücksanteil (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG, § 84 LBO SH)**

Der nicht überbaute bzw. versiegelte Grundstücksanteil der Gewerbeflächen (mind. 20 %) ist als Vegetationsschicht anzulegen und zu begrünen (beispielsweise mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen, heimischen Gehölzen, Rasen etc.). Gestaltungsvarianten mit Kies, Farbscherben, Schotter oder anderen Granulaten sind damit nicht zulässig.

### **II.7 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung ist die Errichtung eines Drosselbauwerks zulässig.



## **Bebauungsplan Nr. 105 - Stadt Tornesch Teil B -Text -**

### **III. Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO Schl.-H.)**

#### **III.1 Dächer**

Die Dächer von Hauptgebäuden dürfen eine Neigung von 20° nicht übersteigen.

#### **III.2 Abgrabungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 LBO)**

Sofern Höhenangleichungen erforderlich werden, sind die Geländeübergänge der Privatgrundstücke (GE) zu den Nachbargrundstücken bzw. zu den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen ohne Niveauversprung in Form einer Abböschung herzustellen.

### **IV. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Hinweise**

#### **IV.1 Bundesautobahn A 23 (§ 9 Abs. 1 und 2 FStrG)**

Es wird auf das Fernstraßengesetz verwiesen.

U.a. dürfen in einer Entfernung bis 40 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) Hochbauten jeder Art sowie bauliche Anlagen nicht errichtet werden.

Ferner bedürfen in einer Entfernung bis 100 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten gleich. Dies gilt entsprechend auch für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Der Träger der Straßenbaulast kann Ausnahmen von dem Anbauverbot zulassen

#### **Vermeidung von Blendung gem. Stellungnahme Autobahn GmbH:**

Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.



## **Bebauungsplan Nr. 105 - Stadt Tornesch Teil B -Text -**

### **IV.2 Anbauverbotszone an der Landesstraße 110 (§§ 29 und 30 StrWG)**

Es wird auf das Straßen und Wegegesetz verwiesen.

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Genehmigungen für bauliche Anlagen dürfen in einer Entfernung bis zu 40 m, von der Baugenehmigungsbehörde nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden.

Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten gleich. Dies gilt entsprechend auch für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Der Träger der Straßenbaulast kann Ausnahmen von dem Anbauverbot zulassen

### **IV.3 Schutz von Bäumen**

Bei Bautätigkeiten gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie die ZTV-Baumpflege (2006): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege. 5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S

### **IV.4 Boden**

Der anfallende Bodenaushub soll sofern geeignet im Plangebiet verbleiben und wiederverwendet werden (z.B. für neu zu errichtende Knicks oder Lärmschutzwälle). Nicht wieder verbauter Erdaushub ist nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen.

### **IV.5 Externe Ausgleichsfläche / Kompensation**

Der Gesamt-Ausgleichsbedarf für Eingriffe in das Schutzgut Boden beträgt somit 32.470 m<sup>2</sup>. Ergänzend kommen die Ausgleichsbedarfe von 1.356 m Knickersatzpflanzung und 1.230 m Grabenneuanlage bzw. naturnahe Gestaltung bestehender Gräben für die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften / Wasser hinzu.

Der flächenhafte Ausgleich erfolgt auf geeigneten Flächen (vgl. Kapitel 10.2.2.2 der Begründung).

### **IV.6 Beregnungsbrunnen**

An der südlichen Grenze des Flurstücks 16/1 liegt ein ca. 20 m tiefer Beregnungsbrunnen. Für die damit verbundene Grundwasserentnahme wurde unter dem Az.: 423-363-19/I-12/39 eine wasserrechtliche Erlaubnisse erteilt. Dieser Sachverhalt ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Die Erlaubnis ist ggf. zu widerrufen und der Brunnen gem. den allgemein anerkannten Regeln der Technik in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde zurückzubauen.



## **Bebauungsplan Nr. 105 - Stadt Tornesch Teil B -Text -**

### **IV.7 Stellplatzsatzung**

Es gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Ablösebeträge der Stadt Tornesch (Tornescher Stellplatzsatzung).

### **IV.8 Richtfunktrasse**

Im Plangebiet ist die Richtfunktrasse der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG gekennzeichnet. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindung befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 33 m und 63 m über Grund. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

### **IV.9 Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß § 82 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO SH) handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

### **IV.10 Zugrundeliegende Vorschriften**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Tornesch Wittstocker Straße 7, 25436 Tornesch eingesehen werden.

Tornesch, .....

Die Bürgermeisterin

Stand: Rellingen, 14.04.2022

**dn** **stadtplanung**  
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Danne & Nachtmann  
Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen  
Telefon: (04101) 852 15 72 . Fax: (04101) 852 15 73  
buero@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de