



Kennzeichnung der geänderten Passagen zu denen Stellungnahmen abgegeben werden dürfen.

I. Festsetzungen gemäß §§ 9 und 14 BauGB sowie BauNVO

1. Ausschluss von Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) darf maximal 50 cm betragen (gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück in Gebäude- und Straßenmitte).

2.2 Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden und dem höchsten Punkt des Firstes, gemessen in der Firstmitte.

Die textliche Festsetzung 3. Zur höchstzulässigen Zahl von Wohnungen wird gestrichen.

4. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den Flächen zum Anpflanzen und nicht innerhalb des Wurzelbereiches (Kronenbereich zuzüglich 1,50 m) des zum Erhalt festgesetzten Baumes. Von öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 3,00 m eingehalten werden

5. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den Flächen für Anpflanzungen und nicht innerhalb des Wurzelbereiches (Kronenbereich zuzüglich 1,50 m) des zum Erhalt festgesetzten Baumes. Von öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 3,00 m eingehalten werden.

Die Einschränkungen gelten nicht für Einfriedungen.

6. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer an den Bahntrassen abgewandten Seiten zu planen. Andernfalls sind diese schützenswerten Räume an den süd- und östlichen Gebäudeseiten mit schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten. Die Schalldämmung der Lüftungen/ Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

II. Festsetzungen zur Grünordnung

1. Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen dienen der Anlage von mindestens 1,50 m hohen landschaftstypischen geschnittenen oder freiwachsenden Laubhecken auf einer mindestens 3,00 m breiten offenen Vegetationsfläche. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Artenvorschläge:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Öhrchenweide (*Salix aurita*)
Korbweide (*Salix viminalis*)
Flieder (*Syringa vulgaris*)

2. Erhaltungsfestsetzungen für einem Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Baum ist auf Dauer zu erhalten. Im gekennzeichneten Wurzelbereich/Schutzbereich des Baumes (Kronenbereich + 1,50 m) sind Bodenversiegelungen und -abgrabungen unzulässig. Die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS – LP 4, sind zu beachten.

Bei Abgang des Gehölzes ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen. Der jeweils 1. Ersatzbaum muss an Ort und Stelle des abgängigen Baumes gepflanzt werden, gegebenenfalls notwendige weitere Ersatzbäume müssen an geeigneter Stelle und innerhalb des Plangebietes gepflanzt werden.

Ersatz-Beispiel:

Bei einem abgängigen Baum mit einem Stammdurchmesser von 0,50 m müssten dementsprechend 4 Bäume mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm neu gepflanzt werden.

III. Hinweise

1. Drainagen

Die untere Wasserbehörde empfiehlt keine Drainagen zur Entlastung der Entwässerung zu verwenden.

2. Keller

Keller sollen gemäß Aussage der unteren Wasserbehörde konstruktiv gegen drückendes Wasser abgedichtet werden (z. B. weiße Wanne).

3. Private Stellplätze

Auf den Baugrundstücken sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit, sowie zusätzlich für Besucher vorzuhalten, da an der Dorfstraße kein Parkraum zur Verfügung steht.

4. Landwirtschaftliche Nutzung

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Aufgestellt: Pinneberg, 25.09.2018



dn.stadtplanung . GbR
Dorle Danne & Anne Nachtmann

Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg
Tel.: 04101 852 15 72 . Fax.: 04101 852 15 73
buero@dn-stadtplanung.de
www.dn-stadtplanung.de