

I. Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

I.1. Sonstiges Sondergebiet „GaLaBau“ (§ 11 BauNVO)

I.1.1

Das sonstige Sondergebiet „GaLaBau“ dient der Unterbringung eines Gewerbebetriebes für landtechnische, kommunale Dienstleistungen, Anlagenpflege und Garten- und Landschaftsbau sowie für die Unterbringung von saisonalen Arbeitskräften.

I.1.2

Das sonstige Sondergebiet „GaLaBau“ wird gegliedert in die Bereiche SO-GLB 1 bis SO-GLB 3. Dabei sind in den drei Teilbereichen jeweils nur folgende, dem Betrieb zugeordnete Nutzungen zulässig:

SO-GLB 1

- Wohnnutzung für den Betriebsinhaber, die der Gewerbenutzung gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
- Wohnnutzung für saisonale Arbeitskräfte, die der Gewerbenutzung gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
- Büroflächen mit Nebenräumen (z.B. Aufenthalts-, Sanitär- und Personalräume),
- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Geräteschuppen, Gartenlaube, Müllboxen).

SO-GLB 2

- Gebäude zur Lagerung sowie zur Bearbeitung, Wartung und Pflege von Materialien und Maschinen,
- Lagerplätze,
- Büroflächen mit Nebenräume (z.B. Aufenthalts-, Sanitär- und Personalräume) (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

SO-GLB 3

- Gebäude zur Lagerung sowie zur Bearbeitung, Wartung und Pflege von Materialien und Maschinen,
- Lagerplätze,
- Büroflächen und Nebenräume (z.B. Aufenthalts-, Sanitär- und Personalräume) (§ 11 Abs. 2 BauNVO).
- Wohnnutzung für saisonale Arbeitskräfte die der Gewerbenutzung gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Geräteschuppen, Gartenlaube, Müllboxen).

I.1.3

Im Plangeltungsbereich darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

I.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

I.2.1

Die Sockelhöhe darf maximal 0,6 m betragen. Als Sockelhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen dem in Teil A - Planzeichnung - festgesetzten Höhenbezugspunkt des jeweiligen Teilgebietes und der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

I.2.2

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem in Teil A - Planzeichnung - festgesetzten Höhenbezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut.

I.3 Stellplätze, Carports und Garagen, Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 Abs. 1 BauGB)

Garagen, Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch im Wurzelschutzbereich (Kronenumfang zuzüglich 1,50 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume nur unter Berücksichtigung der unter IV.3 genannten *Maßnahmen zum Schutz der festgesetzten Bäume*.

I.4 Abgrabungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 LBO)

I.4.1

Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücks-(teil)-flächen an die öffentlichen Erschließungsflächen, die im Zusammenhang mit dem plangemäßen Vorhaben stehen und aus entwässerungstechnischen Erfordernissen notwendig werden, sind ausschließlich zu diesem Zweck allgemein zulässig, wobei diese Maßnahmen nicht auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung anzurechnen und auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind.

I.4.2

Ggf. erforderlich werdende Höhenangleichen

- zwischen der Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Knickschutz) und dem Sondergebiet oder
- zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und dem Sondergebiet

sind ohne Niveauversprung in Form einer Abböschung herzustellen. Bezugspunkt ist die Maßnahmenfläche bzw. die jeweilige Straßenbegrenzungslinie.

I.6. Schutz vor Schallimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Werden ggf. ergänzt

II. Festsetzungen zur Grünordnung

II.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Die Festsetzungen werden in Bezug auf das Ausgleichserfordernis ergänzt.

II.1.1

Die in der Planzeichnung festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient dem Erhalt der vorhandenen - gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks, der Erhaltung des Kleingewässers sowie der Schaffung vorgelagerter Schutzstreifen.

Der Knick ist zu erhalten und einer fachgerechten Pflege zu unterziehen, durch ein auf den Stock setzen in Zeitabständen von mindestens 10 und maximal 15 Jahren.

Der Knicksaumstreifen ist der Entwicklung eines extensiven Wiesenstreifens zu überlassen und 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.1.2

Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit Ausnahme der Knickanlagen keine Abgrabungen oder Aufschüttungen zulässig. Die Herstellung baulicher Anlagen und Leitungsverlegungen jedweder Art sind unzulässig.

II.1.3

Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dürfen mit Ausnahme der Knickanlagen keine Pflanzungen und keine Ansaaten vorgenommen werden und weder Pflanzenschutzmittel noch Düngemittel jedweder Art eingebracht werden.

II.1.4

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.

II.1.5

Im Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m von Großbäumen mit einem Stammdurchmesser von mind. 0,4 m einschließlich der Großbäume auf Knicks sind bauliche Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Leitungsverlegungen nur unter Berücksichtigung der DIN 18920 zulässig.

II.1.6

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sind alle Handlungen und Arbeiten an Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen gemäß § 39 (5) BNatSchG sowie Umbau- und Abrissarbeiten an Gebäuden in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, verboten. Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Sofern diese Schonfrist nicht eingehalten werden kann, ist in einem Zeitraum von maximal 5 Tagen vor Baubeginn der vom Bauvorhaben betroffene Bereich auf ggf. Vogel- und Fleder-

mausvorkommen zu prüfen und es sind je nach festgestelltem Vorkommen ggf. spezielle Maßnahmen zu ergreifen. Dabei kann es auch sein, dass die Bauausführung zeitlich verschoben werden muss.

II.2. Erhaltungsfestsetzungen für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Im gekennzeichneten Wurzelbereich/Schutzbereich der Bäume (Kronenbereich + 1,50 m) sind Bodenversiegelungen und -abgrabungen unzulässig. Bei unvermeidbaren Eingriffen im Kronenschutzbereich sind die Maßnahmen in Ziffer IV.3 genannten Maßnahmen zum Schutz der festgesetzten Bäume anzuwenden.

Bei Abgang des Gehölzes ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ausgleich ist für die ersten 100cm Stammumfang und dann je weitere begonnene 50 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Der jeweils 1. Ausgleichsbaum muss an Ort und Stelle des abgängigen Baumes gepflanzt werden, gegebenenfalls notwendige weitere Ausgleichsbäume müssen an geeigneter Stelle und innerhalb des Plangebietes gepflanzt werden.

Ausgleichs-Beispiel:

Bei einem abgängigen Baum mit einem Stammdurchmesser von 0,64 m (= ca. 200 cm Stammumfang) müssten dementsprechend 3 Bäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm neu gepflanzt werden.

III. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 LBO)

III.1 Dächer

In den Teilgebieten SO 2 und SO 3 sind für Hauptgebäude Dachneigungen von 15° - 50° zulässig. Im SO 1 darf die Dachneigungen für Hauptgebäude 30° - 50° betragen.

Ausnahmsweise sind auf 20 % der zulässigen Grundfläche Gebäudeteile mit anderen Dachneigungen zulässig (z.B. Wintergärten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Solaranlagen).

III.2 Werbeanlagen

Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf im Plangebiet ansässige Firmen hinweisen.

IV. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

IV.1 Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sind alle Handlungen und Arbeiten an Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen gemäß § 39 (5) BNatSchG sowie Umbau- und Abrissarbeiten an Gebäuden in der Zeit vom 01. März bis zum

30. September, verboten. Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

IV.2. Externe Kompensationsfläche

Der sich aus der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 6 ergebene Kompensationsbedarf von insgesamt xx m² wird durch eine Bereitstellung von xx Quadratmeter bzw. xx Ökopunkten des bestehenden Ökokontos xx abgegolten.

IV.3 Maßnahmen zum Schutz der festgesetzten Bäume

Bei unvermeidbaren Arbeiten im freizuhaltenden Schutzabstand der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind die Maßnahmen der nachfolgenden Ziffern IV.3.1 bis IV.3.9 einzuhalten.

IV.3.1

Baumstammbereiche sind bis zur Höhe des Kronenansatzes mit effektiven Schutzmantelungen zu versehen (z. B. Dränagerohre mit Bohlen).

IV.3.2

Es ist zu prüfen, ob ggf. vor Baubeginn Äste entfernt werden müssen zur Herstellung eines ausreichenden Lichtraumprofils.

IV.3.3

Der Abbruch von Bestandsgebäuden und die Entfernung befestigter Bodenflächen muss aus der dem Baum abgewandten Richtung erfolgen, um Schäden der Gehölze und Bodenverdichtungen mit der Folge von Wurzelschäden zu vermeiden.

IV.3.4

Entlang der Bäume / Gehölze ist vor Beginn des Rückbaus und anschließend während der Bauphase (sofern möglich) außerhalb des gekennzeichneten Wurzelschutzbereiches (= Baumkrone zzgl. 1,5 m) und ansonsten mit möglichst großen Abstand zu den Bäumen ein stabiler Bauzaun so aufzustellen, dass der abgeschirmte Bereich während der Bauzeit nicht befahren und nicht als Abstell- oder Lagerfläche jedweder Art genutzt werden kann.

IV.3.5

Baustellenzugänge und neue Zufahrten und alle sonstigen Tätigkeiten in Zusammenhang mit der Planumsetzung dürfen nicht in den Schutzbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume gelegt werden.

IV.3.6

Auf versiegelte Wege, Terrassen und sonstige Nebenanlagen bzw. Funktionsflächen ist in den Wurzelschutzbereichen zu verzichten. Bei unvermeidbaren Befestigungen ist eine Wasser- und Luft durchlässigen Befestigung in den gekennzeichneten Wurzelschutzbereichen (= Baumkrone zzgl. 1,5 m) herzustellen, z. B. durch sogenanntes Öko-Pflaster oder Grand-Schotterdecke.

IV.3.7

Bei Arbeiten in den gekennzeichneten Wurzelschutzbereichen (= Baumkrone zzgl. 1,5 m) sind Arbeiten am / im Boden per Handschachtung und Durchführung fachgerechter Wurzelschnitte herzustellen. Wurzelschnittstellen sind mit Wundverschlussmitteln zu behandeln.

Eine vorherige „Suchschachtung“ ist angeraten, um ggf. besondere Maßnahmen vornehmen zu können (s. u. „Wurzelvorhang“). Die maschinelle Ausführung von Bodenausschachtungen etc. ohne vorherige Trennung ggf. vorkommender Wurzeln ist unzulässig.

IV.3.8

Bei der Herstellung eines Wurzelvorhangs sind die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen:

- Es ist ein mindestens 0,25 m breiter Graben herzustellen.
- Der Mindestabstand zum Stamm ist der 4-fache Stammdurchmesser (bzw. mind. 2,5 m).
- Schalungen haben verrottbar, standfest und luftdurchlässig zu sein und aus unverzinktem Maschendraht mit innenliegendem Gewebe (z.B. Sackleinwand, Ballentuch aus Jute oder Trennvlies) zu bestehen. Zu Sicherung auf der Außenseite sind eingeschlagene Holzpfähle zu verwenden; Das Einbringen von Substrat ist vorgeschrieben.
- Die ständige Befeuchtung ist sicherzustellen.
- Die Herstellung hat möglichst 1 Vegetationsperiode vor Baubeginn zu erfolgen.

IV.3.9

Es ist darauf zu achten, dass bei der Herstellung oder Neuausformung von Pflanzbereichen der Wurzelbereich der Bäume berücksichtigt wird. Dort ist der anstehende Boden im Bereich der Bäume (im Kronentraufbereich) möglichst so zu belassen, wie er heute ist.

Hinweis: Auch Bodenauftrag im Wurzelbereich kann zu einer Schädigung von Bäumen aufgrund einer mangelnden Belüftung der Wurzeln führen.

Aufgestellt: Pinneberg, 29.01.2019



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