

## **I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**

### **I.1. Ausschluss von Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 6 BauNVO)**

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.

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

#### **I.2.1**

Die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) darf maximal 60 cm (gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück in Straßenmitte) betragen.

#### **I.2.2**

Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) und dem höchsten Punkt des Firstes.

#### **I.2.3**

Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) im Erdgeschoss und Oberkante Sparren im Schnitt mit der Außenwandebene.

### **I.3. Ausnahme vom Maß der baul. Nutzung**

(§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Terrassen um max. 25 m<sup>2</sup> überschritten werden.

### **I.4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den allgemeinen Wohngebieten Qu. 2 und Qu. 3 sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

### **I.5. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt in allen Wohngebieten 500 m<sup>2</sup>. Für Doppelhäuser beträgt die Mindestgrundstücksgröße 250 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte.

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

Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO müssen von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten; dies gilt jedoch nicht für Einfriedungen und Stellplätze.

*Hinweis:* Bei der Herstellung der Einfahrten an der Großen Gärtnerstraße wird auf den Hinweis IV.1. Schutz von Bäumen verwiesen.

**II. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

**II.1. Begrünung von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

**II.1.1**

Auf Stell- bzw. Parkplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 qm (Mindestbreite von 2,00 m, Mindestdiefe 1,50 m) vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern. Zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen und Fahrbahnen ist eine Wurzelschutzfolie bis in mind. 0,80 m Tiefe einzubauen.

Artenvorschlag:

Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)

**II.1.2**

Stell- bzw. Parkplatzanlagen mit mehr als 4 Stell- bzw. Parkplätzen sind durch einreihige Schmittheckenpflanzungen (Bedarf 3-4 Pflanzen/ lfd. m) aus Laubgehölzen (Höhe 70 - 100 cm) dicht abzugrünen; die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Die Vegetationsflächen sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

Artenvorschläge:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

## **II.2. Einfriedungen zu den Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; § 84 LBO)**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind als Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche Laubgehölzhecken auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen mit Ausnahme der Zufahrten, Zuwegungen und Strecken mit Ver- und Entsorgungsleitungen anzulegen, die dauerhaft zu erhalten sind. Grundstücksseitig sind hinter den Hecken Zäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen. Alternativ ist eine dichte Berankung der Zäune mit mindestens 1 Kletter- oder Schlingpflanzen / lfm auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen möglich.

Für die Sichtdreiecke im Bereich der Grundstückszufahrten können die zuvor genannten Anpflanzungen auf min 70 cm Höhe begrenzt werden. Die Zaunhöhe darf, der Zaunhöhe auf dem restlichen Teil des Grundstücks betragen.

## **II.3. Anpflanzfestsetzungen von Bäumen auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Auf jedem Baugrundstück der Allgemeinen Wohngebiete ist mindestens ein kleinkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen.

Artenvorschläge:

bodenständige Hochstamm	- Obstsorten
Ahorn	- Acer in Arten
Rotdorn und Weißdorn	- Crataegus in Arten
Vogelbeere	- Sorbus aucuparia
Zier-Apfel	- Malus spec.
Zier-Kirsche	- Prunus spec.

## **II.4 Müllbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; § 84 LBO)**

Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind, sofern sie von den Verkehrsflächen einsehbar sind, in voller Höhe entweder durch Hecken einzugrünen, mit berankten Pergolen zu überspannen oder mit begrünten Zäunen zu umgeben.

## **II.5 Artenschutz - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**

### **II.5.1**

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

#### II.5.2

Bei Umbauarbeiten am und / oder Abrissarbeiten von Altgebäude(-teilen), die im Winter als frostfrei gelten können, sind die betroffenen Gebäude(-teile) hinsichtlich ggf. Winterquartiere vor einer Baudurchführung zu überprüfen.

Erfolgen Umbau- und Abrissarbeiten an einem Gebäude(-teil), das als potenzielles Fledermausquartier inkl. eines Tagesverstecks gelten kann (mit nach außen gewandten Öffnungen und Spalten etc. ab ca. Daumenbreite), während des Zeitraums vom 01.03 bis zum 30.11. eines Jahres, so ist vor der Durchführung der Arbeiten durch qualifiziertes Personal eine Prüfung durchzuführen. Aufgrund der wechselnden Aufenthaltsorte von Fledermäusen hat die Prüfung eine Gültigkeit für maximal 5 Kalendertage. Eine Baudurchführung darf nur bei festgestellter Unbedenklichkeit erfolgen.

#### II.5.3

Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind 5 Fledermauskästen und ein Meisenkasten zusammenhängend in einer Gruppe fachgerecht an einer geeigneten Stelle anzubringen.

Geeignet sind als Fledermausganzjahresquartiere z. B. 5 Stück der selbstreinigenden Kästen des Typs „1WI“ oder des Typs „2WI“ der Fa. Schwegler oder vergleichbar und als Meisenkasten 1 Stück „Niststein Typ 24“ der Fa- Schwegler oder vergleichbar.

Die Anbringung muss vor dem Beginn von Bautätigkeiten oder Abrissarbeiten an entfallenden Gebäuden / Gebäudeteilen erfolgen.

#### II.5.4

Außenbeleuchtungen sind auch zum Schutz von Fledermausarten insektenfreundlich auszuführen.

### **III. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)**

#### **III.1 Dächer und Fassaden**

##### III.1.1

Für die Dächer und Fassaden angrenzender Gebäude (Doppelhäuser, Hausgruppen, Reihenhäuser) sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.

##### III.1.2

In die Dachflächen integrierte bzw. auf der Dachfläche angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht sind allgemein zulässig. Unzumutbare Belästigungen der Nachbarn durch Spiegelungen/Blendung sind zu vermeiden.

#### **III.2 Abgrabungen, Aufschüttungen**

Im Falle der Höhenangleichung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den allgemeinen Wohngebieten bzw. zwischen den jeweiligen Nachbargrundstücken sind die Geländeübergänge in Form einer Abböschung herzustellen.

### **III.3 Vorgärten**

Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind nur für die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze und Zuwege zulässig. Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Materialien wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig.

Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der öffentlichen und/oder der privaten Erschließungsanlage von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten, vorderen Baugrenze.

## **IV. Hinweise**

### **IV.1. Schutz von Bäumen (an der Großen Gärtnerstraße)**

Bei der Durchführung der Bautätigkeiten sind für die Bäume an der Gärtnerstraße die Eingriffsminimierenden Vorgaben der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", der RAS-LP4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" und der ZTV-Baumpflege (2006) „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.) einzuhalten und umzusetzen.

### **IV.2. Anfallender Bodenaushub**

Der anfallende Bodenaushub soll im Plangebiet verbleiben und in geeigneter Weise wiederverwendet werden. Nicht wieder verbauter Erdaushub ist nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen.

### **IV.3 Altlasten**

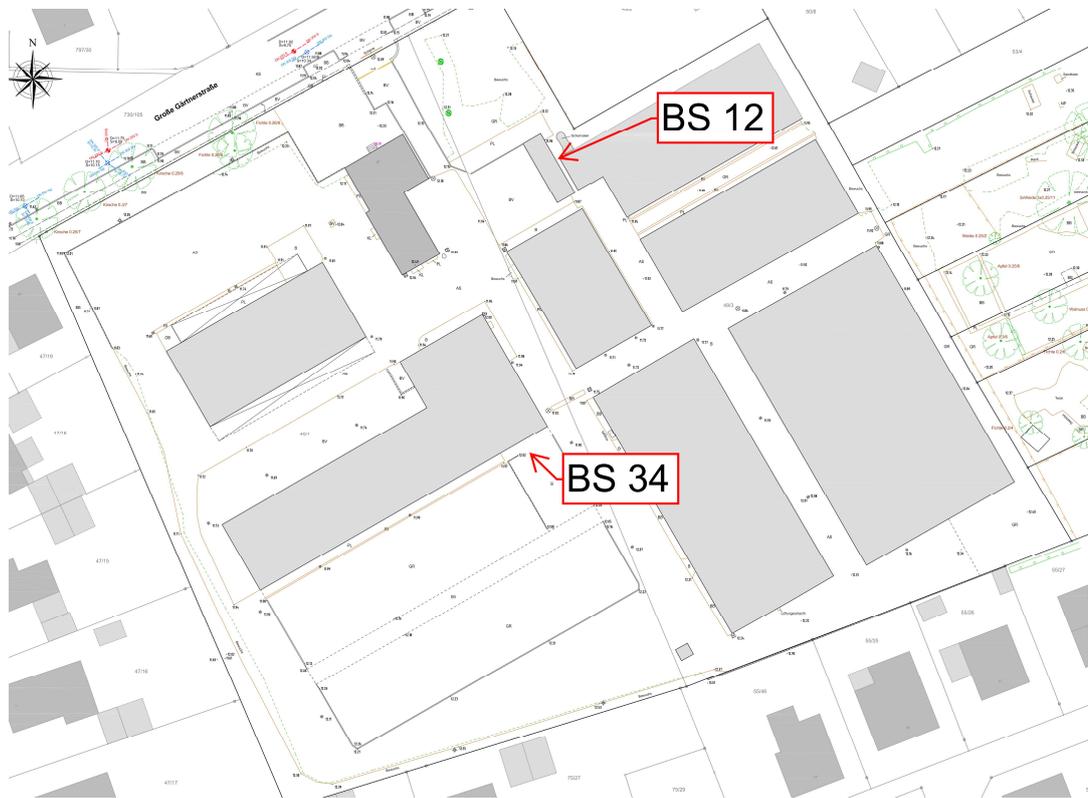
#### **IV.3.1 Boden**

Nach den vorliegenden Informationen wurde das Grundstück „Große Gärtnerstraße 57“ in Barmstedt durch einen altlastenrelevanten Gewerbebetrieb genutzt. Die Fläche wird beim Kreis Pinneberg unter dem Aktenzeichen AS-BAR-GrGär-57 in der Prüfdatei P2 des Altlastenkatasters geführt.

Im der Begründung angehängten Gutachten (Dipl. - Geol. Harro Ziegenmeyer. (2019). Darstellung der Ergebnisse der orientierenden Untersuchung zur Überprüfung des Altlastverdachts - Phase II technische Erkundung. Elmshorn.) wird die Auffassung vertreten, dass sich der Altlastenverdacht durch die Befunde der Oberbodenuntersuchungen nicht bestätigt hat. Es wurden jedoch entsorgungsrelevante Belastungen, die bei Baumaßnahmen mit Erdbaumaßnahmen zu erhöhten Entsorgungskosten führen können, festgestellt.

Daraus ergeben sich für die geplante Baumaßnahme folgende Empfehlungen:

- Im Bereich der Kleinrammbohrungen BS 34 und BS 12 mit den dort angetroffenen E-ternitresten sollte der Ausbau durch sachkundiges Personal im Zuge des Gebäude-  
rückbaus erfolgen.



- Bodenaushub ist den unterschiedlichen Bodenarten entsprechend zu separieren. Für die Entsorgung von Bodenaushub ist im Zuge der Baumaßnahmen eine Deklarationsanalytik vorzusehen. Aufgrund der Befunde mit maximal LAGA Zuordnungswert Z2 sind bei der Entsorgung von Bodenaushub erhöhte Kosten gegenüber der Entsorgung von unbelastetem Material (LAGA Zuordnungswert Z0) anzunehmen.
- Der auf dem Gelände vorhandene Tiefbrunnen ist fachgerecht zurückzubauen.

#### IV.3.2 Gebäuderückbau

Das der Begründung angehängte Gutachten (Dipl. - Geol. Harro Ziegenmeyer. (2019). Schadstoffkataster und Asbestrevision. Elmshorn.) ist der Auffassung, dass kein aktueller Handlungsbedarf besteht.

Bei dem Rückbau der Objekte sind alle belasteten Materialien bzw. schadstoffhaltigen Bauteile (asbesthaltige sowie KMF- und MKW-haltige Bauteile etc.) unter Einhaltung der technischen Regeln für Gefahrstoffe (wie z. B. TRGS 519 [3], TRGS 521 [4], TRGS 524 [5], TRGS 906 [8], Gefahrstoffverordnung [10] etc.) vorab zu separieren und gemäß den angegebenen Abfallschlüsseln fachgerecht zu entsorgen.

Hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise wurden im Gutachten Empfehlungen ausgesprochen, die auch in der Begründung eingesehen werden können.

#### **IV.4 Brunnen**

Die Untere Wasserbehörde (UWB) - Team Bodenschutzbehörde und Grundwasser wies daraufhin, dass sich am südlichen Plangebietsrand, in der Südostecke des Flurstücks 48/1 ein ca. 30 m tiefer Beregnungsbrunnen befindet. Für die damit verbundene Grundwasserentnahme wurde unter dem Az.: 423-363-19/I-01/07 eine wasserrechtliche Erlaubnisse erteilt. Dieser Sachverhalt ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die Erlaubnis ist zu widerrufen und der Brunnen fachgerecht in Abstimmung mit der UWB zurückzubauen.

#### **IV.5 Archäologisches Interessensgebiet**

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Aufgestellt: Rellingen, 14.08.2019



Kellerstr. 49 . 25462 Rellingen  
Tel.: (04101) 852 15 72  
Fax: (04101) 852 15 73  
E-Mail: buero@dn-stadtplanung.de  
Internet: www.dn-stadtplanung.de