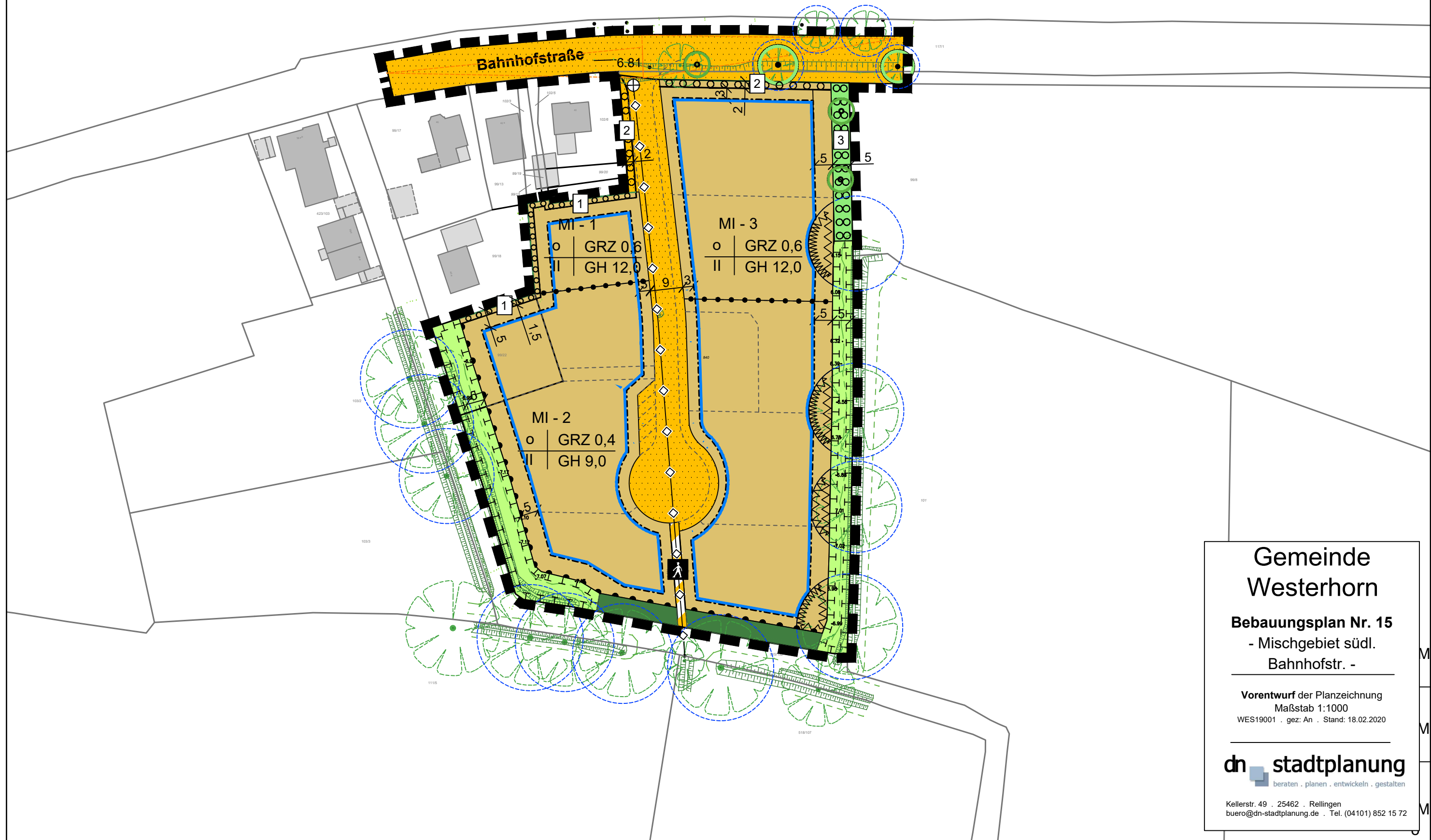
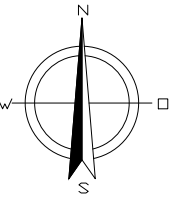


# Gemeinde Westerhorn

## Bebauungsplan Nr. 15



**Gemeinde Westerhorn**  
**Bebauungsplan Nr. 15**  
- Mischgebiet südl. Bahnhofstr. -

Vorentwurf der Planzeichnung  
Maßstab 1:1000  
WES19001 . gez: An . Stand: 18.02.2020

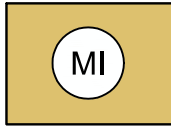
**dn stadtplanung**  
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen  
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

# I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und 8 BauNVO)



Mischgebiet

MI - 1

Bezeichnung der Mischgebiete (Teilflächen)  
z.B. Mischgebiet MI - 1

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6

Grundflächenzahl als Dezimalzahl  
z.B. : GRZ 0,6

GH 12,0

Gebäudehöhe in m  
z.B. : GH 12,0 m

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o

offene Bauweise



Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
hier: Gehweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Straßenbegrenzungslinie

**Gemeinde  
Westerhorn**

**Bebauungsplan Nr. 15**  
- Mischgebiet südl.  
Bahnhofstr. -

Zeichenerklärung

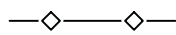
3 Seiten

WES19001 . gez: An . Stand: 18.02.2020

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

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen  
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

## 5. Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



unterirdische Leitung

## 6. Grünflächen

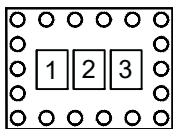


Private Grünfläche



Öffentliche Grünfläche

## 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



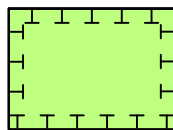
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Hecken



Bäume zum Anpflanzen

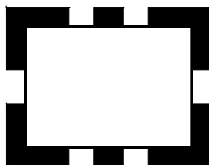


Bäume mit Erhaltungsfestsetzungen und gekennzeichnetem Wurzelschutzbereich (= Baumkrone zuzüglich 1,5 m)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Hier: Knickschutz

## 8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Flächen mit baulichen Einschränkungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, Festsetzung II.1.6)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
(§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

6.81  
⊕

Höhenbezugspunkt  
hier: Schachtdeckel

## II. Darstellungen ohne Normcharakter



Bestandsgebäude  
(nur außerhalb des Geltungsbereiches)



Flurstücksgrenze

840

Flurstücksnummer



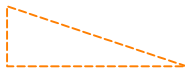
Aufgemessene Böschung



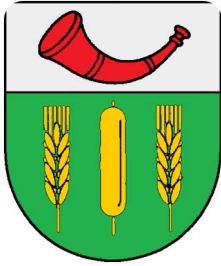
Aufgemessener Baumbestand

-6.99

Höhenpunkte  
(Höhenpunkte auf der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Grünfläche -  
siehe Festsetzung I.5.2)



Sichtdreiecke



# Gemeinde Westerhorn (Kreis Pinneberg)

---

## B-Plan Nr. 15 "Mischgebiet südlich Bahnhofstraße"

# Begründung

Stand: 16.03.2020

## Inhaltsverzeichnis

---

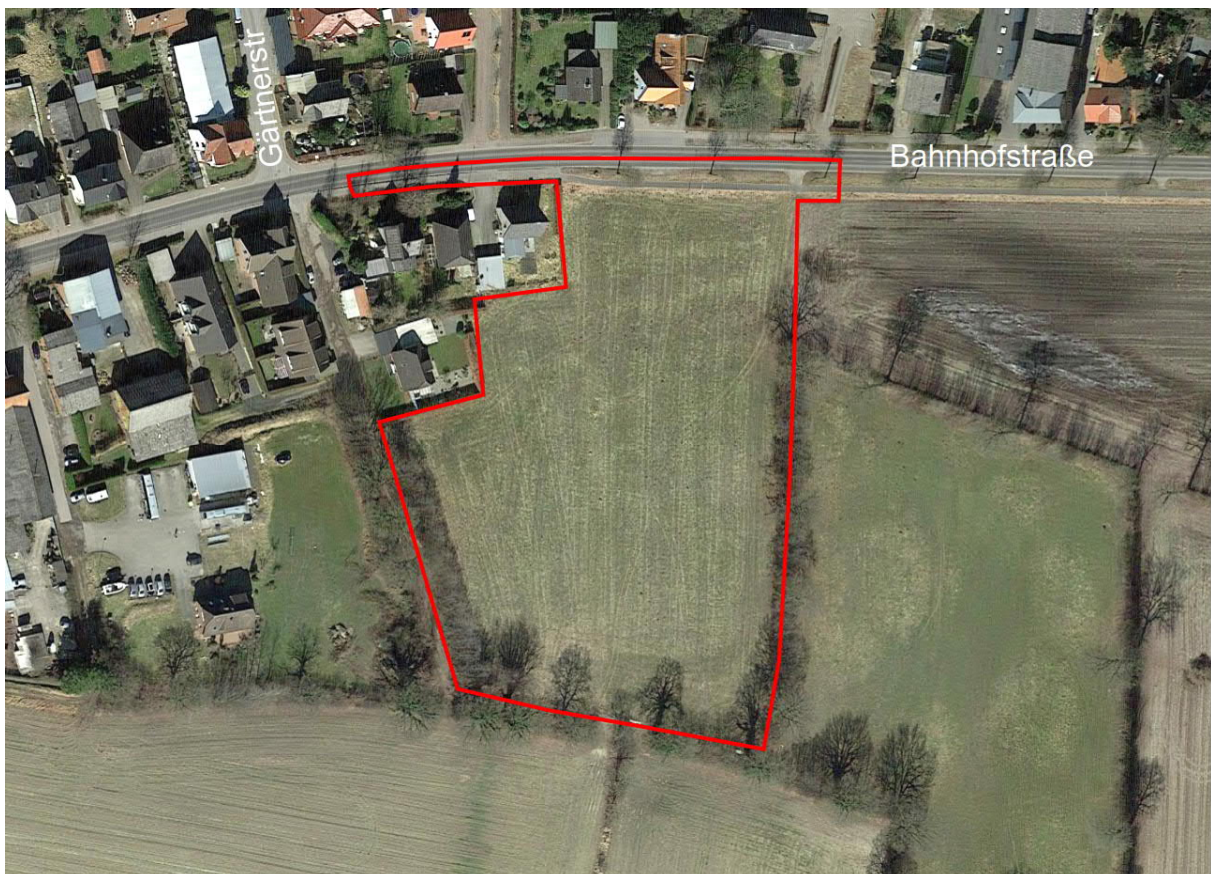
<b>1</b>	<b>Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Planungsanlass und Planungsziele</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Rechtlicher Planungsrahmen</b>	<b>3</b>
3.1	Regionalplan/Raumordnung	3
3.2	Landschaftsplan	3
3.3	Flächennutzungsplan	3
3.4	Bebauungsplan	4
<b>4</b>	<b>Konzeptplanung</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Altlasten und Altablagerungen</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>6</b>

# 1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Das ca. 1,52 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 liegt am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Westerhorn. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Bahnhofstraße mit angrenzender gemischt genutzter Bebauung
- im Osten und Süden durch landwirtschaftliche genutzte Flächen und
- im Westen durch Wohn- und Gewerbebebauung.

Das Plangebiet selbst ist nicht bebaut. Es handelt sich um eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche (Weidegrün). Östlich und westlich grenzen ein Knicks bzw. Redder sowie Großbäume an das Plangebiet, von denen entsprechend Abstand zu halten ist.



**Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich**

Quelle: Google earth 2020

## 2 Planungsanlass und Planungsziele

---

Die Gemeindevertretung von Westerhorn hat in ihrer Sitzung am 02. Oktober 2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet südlich der „Bahnhofstraße“ gefasst. Das 1,5 ha große Plangebiet umfasst eine im bauplanungsrechtlichen Außenbereich der Gemeinde Westerhorn liegende Fläche. Lediglich ein Teil der Verkehrsfläche (Bahnhofstraße) liegt im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung.

Die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet soll aufgegeben werden, um die Fläche einer gemischtgenutzten Bebauung in räumlicher Nähe zur Ortsmitte zuzuführen. Geplant ist eine Mischung aus Wohnbebauung und nicht wesentlich störenden, ortsansässigen und ortsangemessenen Gewerbebetrieben. Auch ein Ärztehaus ist angedacht.

Die zuletzt ausgewiesenen Wohnbauflächen des B-Plans 12 sind bereits veräußert bzw. zum Teil auch bebaut. Die Gemeinde Westerhorn registriert jedoch weiterhin einen erhöhten Wohnbedarf und intensive Nachfrage nach Bauplätzen, so dass Sie darauf reagieren möchte. Gleiches ist bei den nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zu verzeichnen.

Im Flächennutzungsplan ist bereits eine gemischte Baufläche dargestellt. Der B-Plan kann daher aus dem F-Plan entwickelt werden.

## 3 Rechtlicher Planungsrahmen

---

### 3.1 Regionalplan/Raumordnung

Der Regionalplan Planungsraum I (1998) trifft für den Geltungsbereich des B-Plans 15 keine Aussagen. Hier sind lediglich die Landesstraße als regionale Straßenverbindung und die Bahnstrecke gekennzeichnet. Die angestrebte Festsetzung steht dem Regionalplan somit nicht entgegen.

### 3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Westerhorn weist den Geltungsbereich als Fläche zur Bebauung aus. Östlich und Westlich sind Knicks dargestellt. An der Bahnhofstraße ist ein Baum verzeichnet.

Die Planung widerspricht dem Landschaftsplan damit grundsätzlich nicht.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerhorn ist das Plangebiet bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 15 kann aus dem wirksamen F-Plan entwickelt werden.

Der (unmaßstäbliche) Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

### 3.4 Bebauungsplan

Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es für den Geltungsbereich nicht.

## 4 Konzeptplanung

---

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 in Westerhorn wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Angedacht ist vornehmlich eine Mischung aus gewerblichen Nutzungen im nordöstlichen Bereich mit Nähe zur Bahnhofstraße, um gute Sichtbarkeit von der Straße und gute Erschließungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Wohnnutzungen sollen in den westlichen und südlichen Bereichen angeordnet werden. Aus diesem Grund sind im nördlichen Bereich eine höhere GRZ und eine höhere Gebäudehöhe zulässig. Für das gesamte Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, dabei sind neben gewerblichen genutzten Gebäuden, auch Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus, ggf. für altersgerechtes Wohnen anvisiert.

Die Art der baulichen Nutzung folgt somit dem unter **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** genannten Planungszielen.

Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendehammer, die auch von Müllfahrzeugen befahren werden kann. Die Straße wird auf einer bestehenden unterirdischen Leitung verortet. So befindet sich die Leitung auf öffentlichem Grund und kann einfach gewartet werden. Im Einmündungsbereich zur Bahnhofstraße muss voraussichtlich eine Linde wegen der Straßenausrundungen entfallen und ausgeglichen werden.

Der ruhende Verkehr soll vornehmlich auf den Grundstücken selbst untergebracht werden. Die Grundstücke sind ausreichend groß geschnitten. Mind. 5 Besucherstellplätze können auch an der Erschließungsstraße errichtet werden. Die Lage und Anzahl werden im weiteren Verfahren geprüft.

Die bestehenden Knicks und Großbäume werden geschützt und erhalten. Lediglich der Baum in der Einmündung muss ausgeglichen werden. Der im Landschaftsplan eingezeichnete Baum an der Bahnhofstraße kann jedoch erhalten werden.



Entlang der westlich gelegenen Bestandsbebauung wird eine Hecke zur Sichtabschirmung festgesetzt. Im Nordöstlichen Bereiche wird von Knick bis Bahnhofstraße eine Eingrünung zur freien Landschaft angedacht.

Der tiefste Punkt im Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich auf 6,03 m üNN. Das Plangebiet steigt von Nordost nach Südwest um etwa 1,10 an.

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung der geplanten Neubebauung werden durch Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze erfolgen. Die notwendigen Versorgungseinrichtungen werden in den Plangebiet durch den Versorgungsträger hergestellt.

Bezüglich der Schmutzwasserbeseitigung wird das Grundstück an das Ortsnetz angeschlossen. Ob eine Versickerung möglich ist, wird im weiteren Verfahren geprüft. Sollte bescheinigt werden, dass das Regenwasser nicht versickert werden kann, wird die Gemeinde die Grundstücke an die Regenwasserleitung in der Bahnhofstraße anschließen.

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung.

## **6 Altlasten und Altablagerungen**

---

Anhaltspunkte für eine gesundheitsgefährdende Belastung sind der Gemeinde nicht bekannt.

Ergeben sich bei Sondierungsarbeiten und/ oder Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen und/ oder eine Altlast, so ist dieses der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg (Tel. 04121- 45 02 22 86) unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes mitzuteilen, so dass Maßnahmen zur Gefahrermittlung und/ oder Gefahrenabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können.

Auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub ist bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z.B. durch Folien oder Container, zu schützen.

## **7 Denkmalschutz**

---

Die Gemeinde kann zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: 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.

## 8 Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die in festgesetzten Flächen des B-Plans wieder.

Bezeichnung	Fläche in ha
<b>Gemischte Bauflächen</b>	<b>1,012</b>
davon: Mischgebiet MI - 1	0,205
davon: Mischgebiet MI - 2	0,210
davon: Mischgebiet MI - 3	0,597
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,321</b>
davon: Verkehrsfläche, Bahnhofstraße	0,162
davon: Verkehrsfläche, Planstraße	0,152
davon: Verkehrsfläche, Fußweg	0,007
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>0,189</b>
davon: Maßnahmenfläche, Knickschutz	0,138
davon: öffentliche Grünfläche mit Anpflanzung	0,022
davon: Private Grünfläche	0,029
<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>1,522</b>

Stand: 27.01.2020