

## Teil B - Text -

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

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

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - ausgeschlossen.

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

##### I.2.1

Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück (in Straßenmitte) und dem höchsten Punkt des Daches.

##### I.2.2

Dachaufbauten wie Schornsteine, Antennen oder Solaranlagen bleiben unberücksichtigt.

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

Innerhalb der Teilfläche Qu. 3 sind Gebäude in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO jedoch mit einer maximalen Gebäudelänge von 60 m zu errichten.

#### **I.4 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO)**

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in den in Teil A - Planzeichnung - gekennzeichneten Wurzelschutzbereichen der zum Erhalt festgesetzten Bäume.

#### **I.5 Sichtdreiecke (§ 9 Abs. Nr. 11 BauGB)**

##### I.5.1

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bebauungen, Bepflanzung oder sonstige sichtbehindernde Anlagen über 0,70 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des Fahrbahnrandes der übergeordneten Straße, unzulässig. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz von über 2,80 m.

##### I.5.2

Abweichend von der Festsetzung I.5.1 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Balkone) gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nur ab einer Höhe von 2,80 m ab Straßenniveau in geringfügigem Ausmaß innerhalb der Sichtdreiecke zugelassen werden.

I.5.3

Die Fläche mit Beschränkungen für die Bebaubarkeit darf der tatsächlichen Lage und Ausformung der Sichtdreiecke angepasst werden.

Auf Festsetzung II.1 Einfriedungen wird verwiesen.

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

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.

**I.7. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

I.7.1

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109-1: 2018-01 zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in der Nebenzeichnung 1 für schutzbedürftige Räume und in Nebenzeichnung 2 für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} \text{ (Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01)}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$  für Gruppenräume

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$  für Büroräume und Ähnliches

$L_a$  der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109: 2018-01



Abbildung 1 - Nebenzeichnung 1

Anlage 7a: Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden

**Abbildung 2 - Nebenzeichnung 2**

Anlage 7b Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

### I.7.2

In den in Teil A - Planzeichnung mit der Schallschutzlinie 1 gekennzeichneten Bereichen sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlafzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

### I.7.3

Von den Festsetzungen I.7.1 und I.7.2 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, z.B. durch Grundrissorientierung von Schlafräumen.

### I.7.4

In den in Teil A - Planzeichnung mit der Schallschutzlinie 2 gekennzeichneten Bereichen ist - für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen - sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 55 dB(A) erreicht wird.

## **II. Festsetzungen zur Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

Es wird auf die Artenlisten unter III.3 verwiesen.

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

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

Für die in Teil A - Planzeichnung - gekennzeichneten Sichtdreiecke und die im Bereich der Grundstückszufahrten sind die zuvor genannten Anpflanzungen auf dauerhaft max. 70 cm zu begrenzen. Die Zaunhöhe darf, sofern durch die Zäune die Einsicht nicht gefährdet ist, der Zaunhöhe auf dem restlichen Teil des Grundstücks betragen.

Auf Festsetzung I.5 Sichtdreiecke wird verwiesen.

### **II.2 Begrünung von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Auf privaten Stellplatzanlagen 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.

### **II.3 Eingrünung der Abfallbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; § 84 LBO)**

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

### **II.4 Anpflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Im Plangebiet sind zusätzlich zur Festsetzung II.2 sechs standortgerechte Obstbäume 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.

### **II.5 Erhaltungsgebote für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

#### **II.5.1**

Die in Teil A - Planzeichnung - als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten.

#### **II.5.2**

Im gekennzeichneten Wurzelschutzbereich (= Baumkrone zzgl. eines Umkreises von 1,5 m) sind bauliche Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Leitungsverlegungen grundsätzlich unzulässig.

Sollten dennoch Bautätigkeiten im Wurzelschutzbereich erforderlich werden, so ist dies ausnahmsweise unter Berücksichtigung der DIN 18920 zulässig.

#### **II.6 Festsetzung zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Stellplätze und Erschließungsflächen sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Der Abflussbeiwert von 0,7 darf nicht überschritten werden.

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

#### **III.1. Private Stellplätze**

Auf den Baugrundstücken sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorzuhalten.

### **IV. Hinweise**

#### **IV.1. Anfallender Bodenaushub**

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

#### **IV.2. Artenschutz**

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.

#### **IV.3 Artenvorschläge zu den Anpflanzfestsetzungen**

##### **Artenvorschläge für Hecken:**

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

**Artenvorschläge Schling- und/oder Kletterpflanzen:**

Efeu (Hedera helix)  
Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii')  
Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba)  
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)

**Artenvorschlag für Bäume:**

Feldahorn (kleinkronig)- Acer campestre ‚Elsrijk‘  
Zierapfel - Malus 'Rudolf'  
Eiche, ungarisch (Quercus frainetto ‚Trump‘)  
Purpur-Erle (Alnus x spaethii)

**Artenvorschlag für Obstbäume:**

Seestermüher Zitronenapfel, Holsteiner Cox (Malus domestica)

**IV.4 Trinkwassergewinnungsgebiet**

Der B-Plan Nr. 73 liegt in einem Trinkwassergewinnungsgebiet und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass er zukünftig in einem Trinkwasserschutzgebiet liegt.

Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Boden- u. Recyclingmaterial, Bauschutt) ist daher gemäß Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen des Regelwerks 20 der LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) entsprechen. Vor dem Einbau solcher Materialien ist daher eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind der Wasserbehörde vor dem Einbau vorzulegen.

Zudem kann es in einem Trinkwassergewinnungsgebiet bei der Errichtung von Erdwärmegewinnungsanlagen zu Einschränkungen kommen.

Aufgestellt: Pinneberg, 25.10.2019



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