

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Gebäudehöhe ist in Teil A - Planzeichnung festgesetzt.

Im Dörflichen Wohngebiet (MDW) gilt als Gebäudehöhe der senkrechte Abstand zwischen dem in Teil A - Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (= Schachtdeckel mit 6,99 m üNN) und dem höchsten Punkt des Daches.

Dachaufbauten wie Schornsteine, Antennen, Solaranlagen oder Dachgauben bleiben unberücksichtigt.

2 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Dörflichen Wohngebiet sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

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

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports müssen entlang der Straße Sandweg einen Abstand von 3,0 m einhalten. Die Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen. Diese Anlagen dürfen die öffentlichen Verkehrsflächen jedoch nicht beeinträchtigen.

4 Festsetzungen zu Boden und Wasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20)

4.1

Unbelastetes Oberflächenwasser ist, soweit technisch möglich, im Plangebiet zu versickern.

4.2

Die Durchlässigkeit des Bodens ist in unbebauten Bereichen nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

4.3

Im Dörflichen Wohngebiet sind Stellplätze und Zuwegungen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

4.4

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.

5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. 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.

Maßgeblich ist der Lärmbereich III (61-65 dB). Anforderungen an Außenbauteile ($R'_{w,res}$):

- Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume =31-39 dB
- Büro = 26-30 dB
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien = 36-40 dB.

~~Für Schlaf- und Kinderzimmer sind im gesamten Plangebiet schalldämmende Zuluftöffnungen oder raumlufttechnische Anlagen vorzusehen.~~

Von der oben genannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten ein verminderter Pegel zu erwarten ist, sodass geringere Anforderungen an die Schalldämmung ausreichend sind.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich 2 sind drei heimische Laubbäume mit 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Fläche ist der Selbstbegrünung zu überlassen und durch eine extensive Mahd zu pflegen. Bei Ausfall sind im Verhältnis 1:1 Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Artenvorschläge:

Apfelbaum - Malus i.S.,
Birnbaum - Pyrus i.S.,
Kirsche - Prunus i.S.,
Hainbuche - Carpinus betulus,
Feldahorn - Acer campestre

6.2 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.2.1

Vor Beginn von Baumaßnahme ist durch fachkundige Untersuchung sicherzustellen, dass keine Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten wildlebender Tiere der besonders oder streng geschützten Arten, z. B. Fledermausarten, Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter (z. B. Rauch- und Mehlschwalbe, Mauersegler, Stein- und Waldkauz, Turmfalke, Schleiereule), die Faltenwespe, und/oder Hornisse, durch Abbruch oder Umbauarbeiten am Gebäude zerstört, beschädigt oder entnommen werden.

Sollten die o. g. Arten durch die Baumaßnahme betroffen sein, so ist eine Befreiung durch das Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU), Dezernat 5 Artenschutz und Forst, erforderlich.

6.2.2

Für die Vermeidung von Vogelschlag sind Glasfassadenbereiche ab 5 m² Fläche zu gliedern oder durch den Einsatz von Vogelschutzglas, Markierungen o. Ä. abzusichern.

6.2.3

Zum Schutz von Fledermäusen und nachtaktiver Insekten sowie zur Energieeinsparung ist die Außenbeleuchtung insektenfreundlich auszuführen. Dies beinhaltet staubdichte, nach unten ausgerichtete und zu den Grünflächen und Bäumen abgeschirmte [LED-Leuchten mit warmweißem Licht](#)~~Leuchten~~, sodass eine direkte Lichteinwirkung vermieden wird. [Zulässig sind auch Natriumdampfhochdrucklampen und Natriumdampfniederdrucklampen.](#)

~~Während der Nachtstunden (22:00–06:00 Uhr) ist die Beleuchtung entweder durch Bewegungsmelder zu steuern oder auszuschalten. Beleuchtete Werbeanlagen sind innerhalb des Nachtzeitraums (22:00–06:00 Uhr) unzulässig.~~

7 Begrünung des unversiegelten Grundstücksanteils (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Der nicht überbaute bzw. nicht versiegelte Grundstücksanteil des Dörflichen Wohngebietes (mind. 40 %) ist als Vegetationsschicht anzulegen und zu begrünen (beispielsweise mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen, heimischen Gehölzen, Rasen etc.). Gestaltungsvarianten mit Kies, Farbscherben, Schotter oder anderen Granulaten sind damit nicht zulässig.

8 Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten ~~und bei Abgang durch Neupflanzungen in Form von xx zu ersetzen.~~ [Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abgang des zu ersetzenden Gehölzes zu schaffen durch die Pflanzung von mindestens 1 Laubbaum mit Stammumfang mindestens 16 - 18 cm auf gleichem Grundstück. Es sind entweder Pflanzen aus der Pflanzliste zu verwenden oder eine Neupflanzung der entfallenden Baumart vorzunehmen.](#)

9 Bauliche Einschränkungen / Wurzelschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 10; § 9 Abs. 25 b BauGB)

Innerhalb der Flächen, mit baulichen Einschränkungen (Wurzelschutzbereiche = Kronentraufbereich plus 1,5 m), sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen und Aufschüttungen sowie zusätzliche Versiegelungen und Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie Anlagen) nur unter Berücksichtigung der DIN 18920:2014-07 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zulässig.

Die Hauptgebäude innerhalb der Flächen mit baulichen Einschränkungen dürfen nicht erhöht werden.

Ausnahmsweise zugelassene Arbeiten im Wurzelbereich sind unter Begleitung eines Baumpfleger durchzuführen.

II. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Zugrunde liegende Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können bei der Amtsverwaltung Amt Elmshorn-Land, Lornsenstraße 52, 25335 Elmshorn eingesehen werden.

Schutz von Bäumen

BauzeitenreglungBauzeitenregelungen

Alle Arbeiten an Gehölzen ~~und der Abriss von Gebäuden~~ dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars, ausgeführt werden.

Bei Großbäumen > 30 cm Stammdurchmesser dürfen Arbeiten erst ab dem 01.12 bis zum letzten Tag des Februars ausgeführt werden.

Eine Abweichung von den genannten Zeiträumen bedarf einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, die nur im Einzelfall erteilt werden kann.

Bei Bautätigkeiten gelten neben der die DIN 18920:2014-07 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" auch die Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (R SBB 2023)" sowie die ZTV-Baumpfleger (2017): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger. 6. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 82 S.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt gemäß der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Elmshorn (Wasserschutzgebietsverordnung Elmshorn Köhnholz/Krückaupark) vollständig in der Schutzzone III A Köhnholz des Wasserschutzgebietes. Für den Einbau von Material in den Boden sowie von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke gelten gesonderte Anforderungen.

Pflanzliste

klein- bis mittelkronige Laubbäume:

Eberesche - Sorbus aucuparia

Feldahorn - Acer campestre

Weißdorn - Crat. monogyna / laevigata

Säulenförmiger Spitzahorn - Acer platanoides 'Columnare' / ‚Olmsted‘

Eberesche- Sorbus aucuparia

Kornelkirsche - Cornus mas

Mehlbeere - Sorbus aria /intermed.

Zierkirsche - Prunus div. spec.

Holzapfel - Malus sylvestris

Zierapfel - Malus spec. Eriolobus trilobatus syn. Malus trilobata,

Traubenkirsche - Prunus padus

mittel- bis großkronige Laubbäume:

Sand-Birke- Betula pendula

Stiel-Eiche - Quercus robur

Trauben-Eiche - Quercus petraea

Roskastanie - Aesculus hippocastanum

[Baumhasel - Corylus colurna](#)
[Gewöhnliche Esche - Fraxinus excelsior](#)
[Hainbuche - Carpinus betulus](#)
[Winterlinde i.S. - Tilia cordata i.S.](#)
[Sommerlinde - Tilia platyphyllos](#)
[Rot-Erle - Alnus glutinosa](#)
[Vogelkirsche - Prunus avium](#)
[Spitz-Ahorn in Sorten - Acer platanoides i. S.](#)
[Berg-Ahorn in Sorten - Acer pseudoplatanus i.S.](#)
[Rot-Buche in Sorten - Fagus sylvatica i.S.](#)

Aufgestellt: Rellingen, den ~~15.10.2025~~ [15.01.2026](#)

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

Danne & Nachtmann
Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen
Telefon: (04101) 852 15 72 . Fax: (04101) 852 15 73
buero@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de