

A. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Ausschluss von Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen mit Ausnahme von Stromtankstellen ausgeschlossen.

1.2

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen mit Ausnahme von Stromtankstellen ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist in Teil A - Planzeichnung festgesetzt.

Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der/des zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks genutzten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Geh- Fahr- und Leitungsrechts und dem höchsten Punkt des Daches. Gemessen wird mittig vor dem Baugrundstück und in Fahrbahnmitte.

Dachaufbauten wie betriebsbedingte technische Anlagen, Schornsteine, Lüftungen und Kühlung, Antennen oder Solaranlagen bleiben unberücksichtigt.

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

Im Plangebiet sind Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in den gekennzeichneten Wurzelschutzbereichen und nicht zwischen Baugrenze und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen mit Punktfundamenten.

4. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; § 84 LBO)

Im Plangebiet sind ebenerdige, nicht überdachte, private PKW-Stellplätze und Fahrwege im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, sofern Belange des Grundwasserschutzes und der Salzstocklage Elmshorn dem nicht entgegenstehen. Der Abflussbeiwert von 0,6 darf nicht überschritten werden.

5. Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB)

Im Plangebiet sind mind. 50 % der Dächer von Hauptgebäuden mit Anlagen für die Nutzung von Solarenergie zu versehen.

6. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

6.1 Erhaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

6.1.1

Die mit einem Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25B BauGB festsetzen Laubgehölzhecken sind zu erhalten. Abgänge und Lücken sind durch Nachpflanzungen unter Verwendung von Gehölzen des Spitzahorn (*Acer platanoides*) und / oder des Feldahorn (*Acer campestre*) nachzupflanzen bzw. zu schließen.

6.1.2

Die in Teil A - Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auf Dauer in ihrer arttypischen Wuchsform zu erhalten und bei Abgang gleichartig mindestens in der „Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt“, Stammumfang 12 bis 14 cm im Plangebiet zu ersetzen.

Innerhalb der gekennzeichneten Wurzelschutzbereiche (1,5 m) sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen sowie bauliche Anlagen unzulässig. Weitere Versiegelungen sowie das Verlegen von Leitungen sind zu vermeiden.

Zusätzlich sind die vorhandenen Bäume innerhalb der Baugebiete sowie an der Dorfstraße durch Baumschutzzäune vor Beschädigungen durch die zu vollziehenden Baumaßnahmen zu schützen.

Ausnahmsweise darf gem. § 31 Abs. 1 BauGB von Absatz 2 unter Berücksichtigung der DIN 18920-2014-07 abgewichen werden, z.B. für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

6.2 Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.2.1

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Hecken ist eine mind. 1,50 m hohe, heimische, standortgerechte Laubgehölzhecken auf einem mind. 2,00 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Gehölzpflanzungen sind im Abstand von maximal 1,00 m zueinander und mit mindestens 2x verpflanzter Ware vorzunehmen. Es wird die Pflanzung von unterschiedlichen Arten aus der Pflanzenliste (Punkt C) empfohlen.

Die Bestandsgehölze können in die Laubgehölzhecken integriert werden.

6.2.2

Im Baugebiet ist pro 400 m² Grundstücksfläche mind. ein gebietsheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 14 - 16 cm betragen. Kopfbäume und Kugelformen dürfen nicht verwendet werden. Pro Baum ist eine offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 qm freizuhalten.

Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gem. dieser Festsetzung zu ersetzen. Verbleibende Laubbäume des Bestandes können hierauf angerechnet werden.

6.2.3

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist für private Stellplatzanlagen ab 5 angelegte Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück je ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Für die zu pflanzenden Bäume sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Der Stammumfang der Bäume muss in 1 m Höhe mindestens 16 cm betragen.

Je Baum ist eine unversiegelte Vegetationsfläche von mind. 12 m² Größe vorzusehen, die gegen Überfahren mit Fahrzeugen geschützt ist. Bäume auf Grüninseln an Fahrwegen oder Stellplätzen sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen.

Pflanzungen zur Stellplatzbegrünung können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume nach Ziffer 6.2.2 angerechnet werden.

Hinweis:

Es wird die Pflanzung verschiedener Arten aus der C. Pflanzenliste empfohlen.

7. Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im weiteren Planungsverfahren wird ein Lärmgutachten aufgestellt.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)

8. Dachgestaltung

Im Plangeltungsbereich werden Satteldächer, Walmdächer, Mansarddächer und Gründächer zugelassen. Die Dachneigung von Satteldächern und Pultdächern darf 15 – 51° betragen, bei Walmdächern 22 – 50°. Mansarddächer dürfen im unteren Bereich eine Neigung von max. 70° aufweisen, im Bereich des abgeknickten Walms max. 30°. Gründächer sind mit einer Dachneigung von 0 – 15° zulässig. Beim Satteldach wird die Dachneigung ab 15° zugelassen, um energiesparende Bauweisen mit flach geneigten Dächern zu ermöglichen.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind mit Dachneigungen von 0 – 48° zulässig.

9. Fassadengestaltung

Die Außenwände der Gebäude sind in weißem, gelbem, rotem oder rotbraunem Mauerwerk, Putz oder Holz auszuführen. Materialkombinationen sind zulässig.

Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen sind die Farben und Materialien benachbarter Hauseinheiten einheitlich zu wählen.

10. Unversiegelter Grundstücksanteil

Die Grundstücksflächen sind, soweit diese nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Vegetationsschicht (beispielsweise mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen, heimischen Gehölzen, Rasen etc.) anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten, Steinbeete sowie Durchwurzelungsschutzfolien oder ein Geotextil sind unzulässig.

11. Werbeanlagen

Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf die im Plangebiet ansässigen Firmen hinweisen. Werbeanlagen mit Wechsellicht sowie Werbeanlagen oberhalb der Dachkante sind unzulässig. Großwerbetafeln und Fahnenmasten sind im Plangebiet unzulässig.

Weiterhin ist auf eine Blendfreiheit zu den Nachbarn zu achten.

Die Beleuchtung ist so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

12. Stellplätze und Stellplatzanlagen

Die Ermittlung der Zahl der notwendigen privaten Stellplätze erfolgt anhand der folgenden Richtzahlenliste. Bei Bauvorhaben, die mit dieser Liste nicht erfasst werden, sind die Richtzahlen naheliegender Nutzungsarten als Referenz anzuwenden. Bei baulichen oder sonstigen Anlagen mit unterschiedlichen Nutzungen, ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln.

Nutzungsart	Zahl der PKW-Stellplätze	Zahl der Fahrradstellplätze
Wohngebäude bis 2 Wohneinheiten je Hauseinheit	Mind. 2 je Wohneinheit	Mind. 2 je Wohneinheit
Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten	Mind. 1,5 je Wohneinheit	Mind. 2 barrierefrei erreichbare und überdachte Stellplätze je Wohneinheit
Büro- und Verwaltungsflächen Gewerbebetriebe	Mind. 1,5 je 2 Beschäftigte	Mind. 1 barrierefrei erreichbarer Stellplatz je 1 Beschäftigten
Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Bsp. Kanzleien, Praxen etc.)	1 je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 3	1 barrierefrei erreichbarer Stellplatz je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 3
Läden	1 je 40 m ² Verkaufsfläche, jedoch mind. 2 je Laden	1 barrierefrei erreichbarer Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche, jedoch mind. 2 je Laden
Gaststätten, Vereinsheime, Clubhäuser o.ä.	1 je 10 BesucherInnen (anzusetzen ist die in der Versammlungsstätte höchst zulässige Besucherzahl) und 1 je Beschäftigtem/Schicht	1 je 8 BesucherInnen (anzusetzen ist die in der Versammlungsstätte höchst zulässige Besucherzahl) und 1 je Beschäftigtem/Schicht
Handwerksbetriebe	1 je 2 Beschäftigte	1 je 2 Beschäftigte

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

Schutz von Bäumen

Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Klein Nordende zum Schutz der Bäume in der aktuellen Fassung 23.03.2017.

Bei den Baumaßnahmen ist zum Schutz der vorhandenen Bäume die DIN18920 zu beachten.

Schutzzeiten

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 Schutzzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Abweichungen von der Schutzfrist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

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

Pflanzenliste -geeignete standortgerechte vorwiegend einheimische Gehölzarten

Als großkronige / große Bäume gelten Arten, die unter durchschnittlichen Standortverhältnissen Wuchshöhen von mehr als 20 m erreichen können. Als mittelkronige / mittelgroße gelten Arten, die unter durchschnittlichen Standortverhältnissen Wuchshöhen von 12 m bis 20 m erreichen können. Als kleinkronige / kleine Bäume gelten Arten, die unter durchschnittlichen Standortverhältnissen Wuchshöhen bis 12 m erreichen können. Große Sträucher sind Arten, die Höhen von mehr als 2 m erreichen können.

<u>Arten für Baumpflanzungen</u>	<u>Arten für die Heckenpflanzungen</u>
Linde (Tilia in Arten und Sorten)	Feldahorn (Acer campestre)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Rotbuche (Fagus sylvatica)
Stieleiche (Quercus robur)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Spitzahorn (Acer platanoides)
Walnuss (Juglans regia)	Weißdorn (Crataegus monogyna / C. laevigata)
Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)	Stieleiche (Quercus robur)
Feldahorn (Acer campestre)	
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)	
Weißdorn / Rotdorn (Crataegus in Sorten)	
Vogelkirsche (Prunus avium)	
Schwarzerle (Alnus glutinosa)	
Obstbaum – Hochstämme in div. Arten	

<u>Bäume:</u>	<u>Arten für die Heckenpflanzung:</u>
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)
Spitz-Ahorn in Sorten (<i>Acer platanoides</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Rot-Ahorn (<i>Acer rubrum</i>)	Holzapfel (<i>Malus sylvestris</i>)
Amberbaum (<i>Liquidambar styraciflua</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Gemeine Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)	Kirschpflaume (<i>Prunus cerasifera</i>)
Zierkirsche (<i>Prunus</i> in Arten und Sorten)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Gemeine Holzbirne (<i>Pyrus communis</i>)
Eiche (<i>Quercus</i> in Arten)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Linde (<i>Tilia cordata</i>)	
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	
Zierkirsche (<i>Prunus</i> in Arten und Sorten)	

Hinweise: Kirschlorbeersträucher, Thuja und Scheinzypressen sind nicht heimisch.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt gemäß der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes in der Schutzzone III der Stadt Elmshorn (Wasserwerk I Köhnhholz). Im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens sind die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung sowie die Vorgaben der Unteren Wasserbehörde zu beachten.

Salzstocklage Elmshorn

Das Gebiet liegt voraussichtlich auf der Salzstocklage Elmshorn. Im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf Planungen der Geothermie, Bohrungen und Versickerungen wird hingewiesen.

Zugrundeliegende Vorschriften

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

Aufgestellt: Rellingen, 30.03.2023



Danne & Nachtmann

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen

Telefon: (04101) 852 15 72 . Fax: (04101) 852 15 73

bueror@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de