

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 Plangeltungsbereich gilt als Gebäudehöhe der senkrechte Abstand zwischen dem in Teil A - Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (= Schachtdeckel mit 6,99 m üNHN) 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 Plangebiet 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 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume müssen die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Schalldämmmaße – siehe Tabelle 1 - erreichen:

Lärmpegelbereich (maßgeblicher Außenlärm)	Anforderungen an Außenbauteile ($R'_{w, res}$) [dB] ¹		
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beher- bungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büro	Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien
VII > 80 dB	> 50	> 45	> 55
VI (76–79 dB)	46-49	41-44	51-54
V (71-75 dB)	41-45	36-44	46-50
IV (66-70 dB)	36-40	31-35	41-49
III (61-65 dB)	31-39	26-30	36-40
II (56-60 dB)	26-30	21-25	31-39

Abbildung 1: Lärmpegelbereiche tags

Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten, falls 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 angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus

2 Teil B -Text -

hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

5 Begrünung des unversiegelten Grundstücksanteils (§ 9 Abs. 25 1 BauGB)

Der nicht überbaute bzw. nicht versiegelte Grundstücksanteil des 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.

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

Die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

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

Innerhalb der Flächen, in denen bauliche Anlagen nur nach Maßgabe der DIN 18920:2014-07 zulässig sind (= 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.

Ausnahmsweise zugelassene Arbeiten im Wurzelbereich sind unter Begleitung durch einen Baumpfleger durchzuführen.

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

8.1

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

8.2

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

8.3

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze und Zuwegungen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

8.4

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

III. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Zugrundeliegende Vorschriften

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

Schutz von Bäumen

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

Artenschutz

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.

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.

Aufgestellt: Rellingen, den 29.08.2024



Danne & Nachtmann

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen

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

büero@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de