

## 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] <sup>1</sup>		
	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 m<sup>3</sup> 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-Baumpflege (2017): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege. 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