

1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- 1.1 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
- 1.2 Die maximale Firsthöhe beträgt 9,0 m. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.
- 1.3 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm höher hergestellt werden als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.

Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 1.4 Je Einzelhaus sind mindestens 500 m² Grundstücksfläche erforderlich. Je Doppelhaushälfte beträgt die Mindestgrundstücksfläche 300 m².

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 1.5 Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 BauNVO und § 50 LBO)

- 1.6 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) sind zu öffentlichen Verkehrsflächen Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen unzulässig.
- 1.7 Auf den Baugrundstücken sind je Wohnung Flächen für Stellplätze von mindestens 25 m² dauerhaft herzustellen.

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.8 Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen ÖG 2 und ÖG 3 ist ein Redder mit einer Ausprägung von 10 m Breite zu entwickeln; anzulegen mit einem jeweils 4 m breiten Knick (einschließlich Knickschutzsaum) beiderseits eines 2 m breiten als unbefestigter Trampelpfad ausgeprägten Weges. Die Knicks sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe Pflanzenliste Begründung Kapitel 1.6.1 "Grünordnerische Festsetzungen") und in der Anwachsphase gegen Wildverbiss einzuzäunen.
Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen ÖG 4 und ÖG 5 ist der gesetzlich geschützte Knick zu erhalten und vor weiteren Eingriffen zu schützen. Es ist ein mindestens 0,5 m breiter Knickschutzstreifen anzulegen, naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen. Bodenversiegelungen sowie das Anpflanzen oder die Aussaat von nicht heimischen Pflanzenarten sind nicht zulässig.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 1.9 Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und bei Abgang durch heimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste (siehe Begründung Kapitel 1.6.1 "Grünordnerische Festsetzungen") zu ersetzen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter einer geschlossenen Gehölzpflanzung gewahrt bleibt. Abgrabungen, Versiegelungen sowie Leitungen sind unzulässig.
- 1.10 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind in ihrem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 mm).
- 1.11 Für die festgesetzten Standorte für das Anpflanzen von Bäumen sind Stieleichen (*Quercus robur*) in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu verwenden und dauerhaft zu erhalten, sowie nach Abgang durch Anpflanzungen der gleichen Baumart und Qualität zu ersetzen. Die Standorte können örtlich geringfügig variieren. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 12 m² vorzusehen und die Bäume sind gegen Überfahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.
- 1.12 Zur Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist nur die Verwendung von Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED-Lampen und Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Vögel und Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Es sind staubdichte Leuchten zu verwenden. Die Lichtquellen sind zur Umgebung und zum Baumbestand hin abzuschirmen.
- 1.13 Flächen innerhalb der Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (Knick), sind vor Eingriffen zu schützen. Bodenversiegelungen sind nicht zulässig. Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch Anpflanzungen der gleichen Art zu ersetzen. Bäume für die ein Ersatz notwendig wird, sind in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, zu pflanzen. Der vorhandene Knickwall ist zu erhalten. Das Anpflanzen von heimischen Gehölzen ist zulässig. Einfriedungen sind nur im Abstand von mindestens 0,5 m vom Knickfuß entfernt zulässig. Für die Anlage einer Zuwegung zu den östlich anschließenden Flächen kann der Knick 1x bis zu einer Breite von 8 m durchbrochen werden.

2. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 84 Landesbauordnung (LBO)

Dachneigung

- 2.1 Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung der Hauptdächer der Hauptgebäude nur maximal 50 Grad betragen. Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung der Hauptdächer der Hauptgebäude nur maximal 25 Grad betragen.

Dachgestaltung

- 2.2 Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Pfannendeckungen in den Farben Rot bis Rotbraun oder Grau bis Schwarz sowie Dachbegrünungen und weiche Dacheindeckungen (Reetdach) zulässig.
Solaranlagen sind zulässig. Solaranlagen auf geneigten Dächern sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig, engobierte Dachpfannen sind zulässig, wenn sie nicht glänzend ausgeführt sind.

Fassaden

- 2.3 Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk, Putz oder Holz herzustellen. Blockhäuser sind unzulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte

- 2.4 Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Gesamtlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten je Dachseite insgesamt nicht mehr als 50% der Gesamtlänge der Dachseite betragen.
Bei zweigeschossigen Gebäuden sind keine Dachgauben und Dacheinschnitten zulässig.

Grundstückseinfriedungen

- 2.5 Als Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Hecken aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste (siehe Begründung Kapitel 1.6.1 "Grünordnerische Festsetzungen") zulässig. Die Hecken dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Zäune sind nur in Kombination mit Hecken auf den Grundstücksinnenseiten zulässig und dürfen die Hecke nicht überragen. Hecken dürfen nicht im Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume gepflanzt werden.
An den Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, gilt diese Bauvorschrift nicht.

Hinweise

Artenschutz

1. Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. In diesem Fall ist eine Baufeldräumung nur außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 15. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können (siehe Begründung, Kapitel Umweltbericht). Weiterhin ist im Vorfeld von Fällarbeiten nachweislich zu prüfen, ob Fledermausquartiere in betroffenen Bäumen auszuschließen sind. Sind Quartiere nicht nachweislich auszuschließen, müssen vor Rodungen geeignete künstliche Ersatzquartiere im nahen Umfeld geschaffen werden, die dauerhaft zu erhalten sind (siehe Begründung, Kapitel Umweltbericht). Die Funktionsfähigkeit dieser Maßnahme ist vor Baubeginn nachzuweisen. Darüber hinaus sind im Fall eines Besatzes Maßnahmen zur Vermeidung des Tötungstatbestandes mit der zuständigen Fachbehörde des Kreises abzustimmen.

Knickschutz

2. Die vorhandenen Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 21 Landesnaturschutzgesetz und zu erhalten. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Von diesen Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Pflegemaßnahmen sind entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Knickerlasses vom 11. Juni 2013 (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-5315.10) durchzuführen.

Bodenschutz

3. Gemäß § 202 Baugesetzbuch ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Bautätigkeit sind die DIN 18915 und die DIN 18300 und für die Verwertung des Bodenaushubs die DIN 19731 anzuwenden. Bodenverdichtungen sind durch den Baustellenbetrieb soweit wie möglich zu vermeiden.

Auffälligkeiten im Untergrund

4. Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens / bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und / oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

Baumschutz

5. Bei Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Bäume und Hecken durchzuführen (§ 12 Abs. 4 Landesbauordnung). Es gilt die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen".

Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M 162, „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013, zu berücksichtigen.