
I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

I.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

I.2.1 Sockelhöhe

Die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) darf maximal 0,30 cm (gemessen ab Fahrbahnoberkante der Straße Lerchenfeld vor dem Baugrundstück in Straßenmitte) betragen.

I.2.2 Firsthöhe

Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) und dem höchsten Punkt des Firstes.

I.3. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche von Terrassen um max. 25 m² überschritten werden.

I.4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

I.5. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt je Einfamilienhaus 500 m². Je Doppelhaushälfte beträgt die Mindestgrundstücksgröße 350 m².

I.6 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und § 6 BauGB)

I.6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Anlagen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen unzulässig.

I.6.2 Einfriedungen sind von der Festsetzung I.6.1 ausgenommen.

I.7. Garagen und Carports (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Kleingaragen mit einer mittleren Wandhöhe von 2,5 m (gemessen ab Geländeoberkante) und bis zu 9,0 m Länge außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

I.8 Abgrabungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 LBO)

I.8.1 Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücks-(teil)-flächen an die öffentlichen Erschließungsflächen, die im Zusammenhang mit dem plangemäßen Vorhaben stehen und aus entwässerungstechnischen Erfordernissen notwendig werden, sind ausschließlich zu diesem Zweck allgemein zulässig, wobei diese Maßnahmen nicht auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung anzurechnen und auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind.

I.8.2 Die Geländeübergänge zwischen den öffentlichen Grünflächen und dem Wohngebiet sind in Form einer Abböschung herzustellen. Abgrabungen an den Gebäuden sind unzulässig. Bezugspunkt ist die Grundstücksgrenze zur öffentlichen Grünfläche.

I.9 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 Ziffer 1 Nr. 2 BauNVO)

I.9.1 Zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen und Büronutzung) vor Verkehrslärm wird der in der Planzeichnung dargestellte Lärmpegelbereich nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume müssen hinsichtlich der Schalldämmung nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Juli 2016, mindestens folgenden Anforderungen genügen:

| Lärmpegelbereich | Erforderliches gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von | |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| | Aufenthaltsräumen in Wohnungen u.ä. dB | Bürräumen u.ä. dB |
| III*) | 35 | 30 |

*) Gültig an allen Gebäudeseiten innerhalb des gesamten Plangebietes.

Das erforderliche gesamte Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ bezieht sich auf die Gesamtheit aller Außenbauteile eines Raumes einschließlich Dach.

Der Nachweis der Anforderung ist im Rahmen der Objektplanung in Abhängigkeit des Verhältnisses der Gesamtheit aller Außenbauteile eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile auf der Grundlage der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Ausgabe Juli 2016, zu führen.

- I.9.2 Die dem Wohnen zuzurechnenden Balkon-, Terrassenflächen oder Freisitze im Lärmpegelbereich IV sind durch lärmabschirmende Bauwerke vor erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm zu schützen. Hierüber ist ein schalltechnischer Nachweis in Form eines Gutachtens über die Wirksamkeit der schallabschirmenden Bauwerke zu führen.
- I.9.3 Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen ist durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf den festgesetzten Lärmpegelbereich abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.
- I.9.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können beim Amt Moorrege Abteilung Bauen und Liegenschaften eingesehen werden.

I.10 Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 16 BauGB)

Die Beseitigung des Regenwassers hat durch eine Versickerung auf den Grundstücken mittels Versickerungsmulden zu erfolgen.

II. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

II.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- II.1.1 Die Knicks sind vor Eingriffen zu schützen und mit Knickwall und Gehölzen dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.

Die Knicks sind einer fachgerechten Pflege zu unterziehen - durch ein auf den Stock setzen in Zeitabständen von mindestens 10 und maximal 15 Jahren.

Der Knickschutzstreifen ist der Entwicklung einer Gras-/ Krautflur zu überlassen und durch regelmäßige Mahd zu pflegen. Das Mähgut ist immer abzufahren.

Mögliche Pflanzenarten:

Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Esche (Fraxinus excelsior)
Feldahorn (Acer campestre)
Hasel (Corylus avellana)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Erle (Alnus glutinosa)
Faulbaum (Rhamnus frangula)

- II.1.2 Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit Ausnahme der Knickneuanlagen keine Bodenversiegelungen, Geländeaufhöhungen und -abtragungen sowie Anlagen zur Regenrückhaltung zulässig.
- II.1.3 Einzelbäume der Knicks mit Stammdurchmessern von mind. 0,6 m bzw. mind. 2,0 m Stammumfang unterliegen nicht der Knickpflege sondern sind als Großbäume zu erhalten.
- II.1.4 Im Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m von Großbäumen mit einem Stammdurchmesser von mind. 0,4 m einschließlich der Großbäume auf Knicks sind bauliche Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Leitungsverlegungen nur unter Berücksichtigung der DIN 18920 zulässig.
- II.1.5 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gegenüber den Baugrundstücken durch einen mind. 1,2 m hohen Zaun zur Sicherung der naturnahen Entwicklung der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB abzuzäunen.

II.2. Einfriedungen

Als Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Hecken auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen mit Ausnahme der Zufahrten, Zuwegungen, Sichtfelder und Strecken mit Ver- und Entsorgungsleitungen anzulegen, die dauerhaft zu erhalten sind. Grundstücksseitig sind hinter den Hecken Zäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen. Alternativ ist eine dichte Bepflanzung der Zäune mit mindestens 1 Kletter- oder Schlingpflanzen / lfm auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen möglich.

IV. Hinweise

IV.1 Waldabstand

Auf den Waldabstand gem. § 24 Abs. 1 LWaldG wird hingewiesen. Die Baufelder (Baugrenzen) die innerhalb des gesetzlich geforderten Waldabstandes liegen, unterliegen besonderen Anforderungen an den Brandschutz. Es darf von den baulichen Anlagen selbst keine höhere Brandgefahr ausgehen. Zudem sind auf der zur Wald gelegenen Gebäudeseite möglichst wenige Öffnungen vorzusehen. Die Fassaden und Wände sind mit nicht brennbaren Baustoffen auszuführen. Feuerungsanlagen sind erst nach fachlicher Beurteilung durch den Brandschutzdienst zulässig. Im Baugenehmigungsverfahren wird die Zulässigkeit im Einzelfall geprüft.

IV.2. Boden/Grundwasser

Aufgrund der relativ hohen Grundwasserspiegelstände wird empfohlen, Keller gegen drückendes Wasser gem. DIN 18195-6 abzudichten.

Der anfallende Bodenaushub soll im Plangebiet verbleiben und in geeigneter Weise wiederverwendet werden. Nicht wieder verbauter Erdaushub ist nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen.

IV.4 Artenschutz

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 Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28/29.02. ausgeführt werden.

IV.5. Stellplätze

Pro Wohneinheit (z.B. Betriebsleiterwohnung) sind mindestens 2 Stellplätze zuzüglich Besucherstellplätzen herzustellen.

IV.6. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 82 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO SH) handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Heidgraben
Teil B - Text - Stand: 18.01.2017**

6

Aufgestellt: Pinneberg, 18.01.2017

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

dn.stadtplanung . GbR
Dorle Danne & Anne Nachtmann

Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg
Tel.: 04101 852 15 72 . Fax.: 04101 852 15 73
buero@dn-stadtplanung.de
www.dn-stadtplanung.de