

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 i.d.F. vom 23.01.1990  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB und Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1 (6) BauNVO)

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind folgende gemäß § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

##### 1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5 und 6) BauNVO)

Gemäß § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO sind folgende gemäß § 6 (2) Nr. 3, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO allgemein sowie die gemäß § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

##### 1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5 und 6) BauNVO)

Gemäß § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO sind folgende gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

Vergnügungsstätten (Gewerbebetriebe i.S.d. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO), insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne der §§ 33a-i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,

- Einzelhandelsbetriebe (Gewerbebetriebe i.S.d. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO),
- Tankstellen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, sofern ihre Grundfläche 30% der insgesamt errichteten Grundfläche nicht überschreitet.

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 und 3 BauGB, § 16 (6) i. V. m. §§ 18, 20 und 22 BauNVO)

**2.1 Mindestgrundstücksgröße**

In den Teilbaugebieten WA1, WA2 und MI2 ist je Einzelhaus eine Grundstücksfläche von mindestens 600 m<sup>2</sup> nachzuweisen.

**2.2 Anzahl Wohneinheiten**

In den Teilbaugebieten WA1, WA2, MI1 und MI2 sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Dabei ist die zweite Wohneinheit ausschließlich als Einliegerwohnung zulässig.

Ausnahmsweise sind in den Teilbaugebiet MI1 und MI2 maximal 10 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

**2.3 Geschossigkeiten**

In den Teilbaugebieten WA1, WA2, MI1 und MI2 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

**2.4 Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Für die Gebäude werden, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses, maximale Höhen festgesetzt.

Im Teilgebiet WA1 gelten die Firsthöhe (FH) sowie die Traufhöhe (TH).

In den Teilbaugebieten WA1, WA2, MI1 und MI2 gelten im Falle geneigter Dächer die Firsthöhe (FH) sowie die Traufhöhe (TH), im Falle von Flachdächern die Gebäudehöhe (GH). Die festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH), Traufhöhen (TH) bzw. Gebäudehöhen (GH) sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Produktionsbedingte Anlagen geringeren Umfangs wie Schornsteine, Lüftungsanlagen oder Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen in den Misch- und Gewerbegebieten bis zu 2 m über die maximale Gebäudehöhe hinausragen.

**2.5 Sockelhöhe** (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO)

Es ist eine maximale Sockelhöhe von bis zu 0,60 m über dem jeweiligen Bezugspunkt zulässig. Die Sockelhöhe wird definiert durch die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses.

**2.6 Bezugspunkt**

Der Bezugspunkt (Bz) für die Sockelhöhe baulicher Anlagen (s. 2.5) sowie die Höhe von Grundstückseinfriedungen ist die Oberkante des Fahrbahnaufbaus der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnachse, in Höhe des Mittelpunktes der gemeinsamen Grenze zwischen Verkehrsflächen und jeweiligem Grundstück.

**3. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**  
**- Lärmschutz § 1 (4) Nr. 2 BauNVO, § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

**3.1 Schutz vor Verkehrslärm**

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt.

Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.



Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

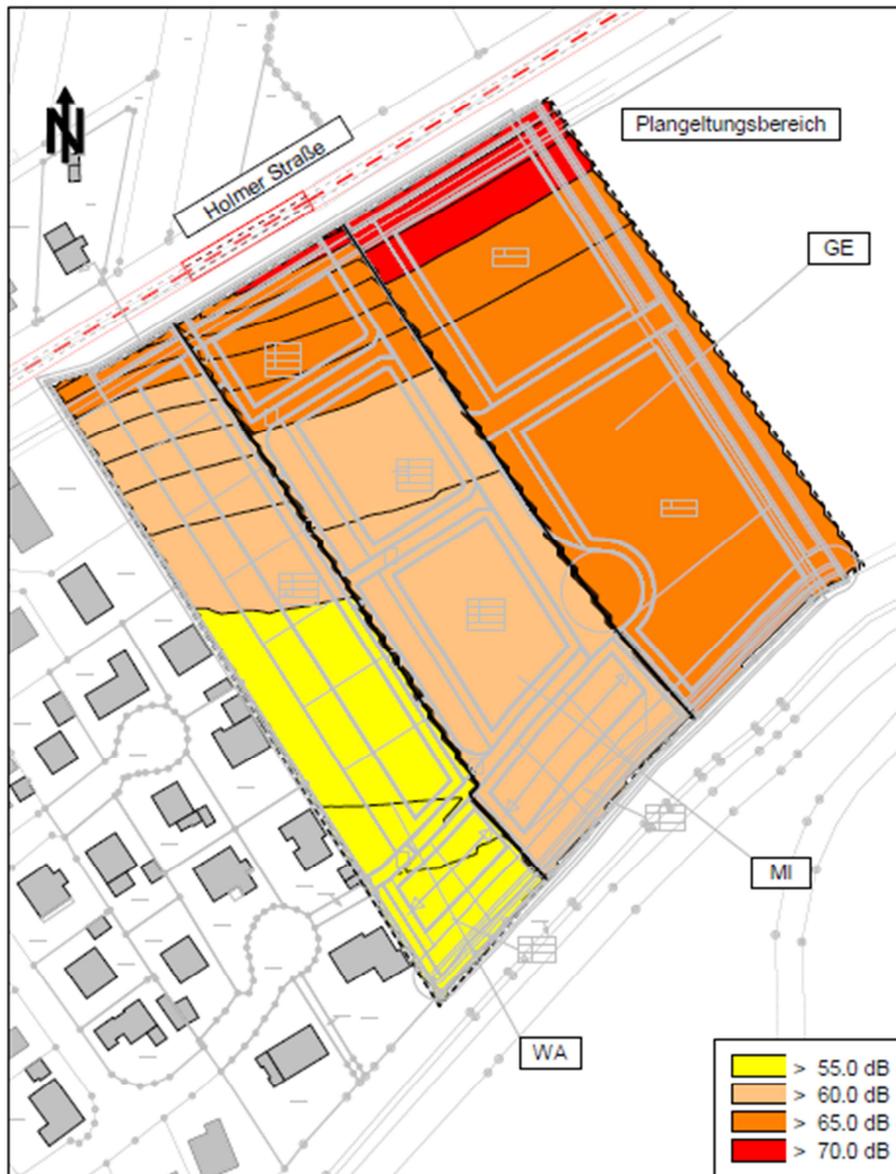


Abbildung 2: maßgeblicher Außenraumpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldamm-Maß gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebiet bis zu einem Abstand von 88 m zur Straßenmitte der Holmer Straße bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

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.

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

##### **4.1 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen, insbesondere Garten- / Gerätehäuser sowie Geräteschuppen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht auf Flächen für Anpflanzungen zulässig.

##### **4.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

In den Teilbaugebieten WA1, WA2, MI1 und MI2 sind für die erste Wohneinheit jeweils zwei Stellplätze zu schaffen. Für die untergeordnete zweite Wohneinheit (Einliegerwohnung) ist jeweils ein Stellplatz zu schaffen, sofern ihre Größe 65 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Ausnahmsweise ist in den Teilbaugebieten MI1 und MI2 nur ein Stellplatz je Wohneinheit zu schaffen, sofern ein Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten errichtet wird.

Die erforderlichen Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Form von offenen Stellplätzen, offenen Kleingaragen (Carports) oder geschlossenen Kleingaragen zulässig. Zu der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten. Zu allen anderen angrenzenden Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

##### **4.3 Einfahrten**

Für die Erschließung des nördlichen Gewerbegebietes darf die Fläche der Entwässerungsmulde für eine Zufahrt von maximal 6,00 m Breite unterbrochen werden. Diese Unterbrechung ist innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Einfahrtsbereichs anzuordnen.

#### **5. Sichtdreiecke**

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung oder sonstige sichtbehindernde Gegenstände über 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des Fahr-

bahnrandes der übergeordneten Straße, unzulässig. Ausgenommen sind einzeln stehenden Bäume mit einem Astansatz von über 2,80 m.

**B. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 15, 20 u. 25 BauGB**

**6. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt**

**6.1** Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist in offenen Entwässerungsgräben zu sammeln. Die Entwässerungsgräben sind als offene, begrünte Gräben zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

**6.2** Alle Geh- und Fahrwege sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß oder Asphaltierung sind unzulässig.

**6.3** Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen können, sind nicht zulässig.

**7. Vegetation**

**7.1** Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

**7.2** In den Gewerbegebieten und den Teilbaugebieten MI1 muss der Durchgrünungsanteil auf den jeweiligen Grundstücken mindestens 20 vom Hundert (v.H.) betragen.

**7.3** In den Teilbaugebieten WA1, WA2 und MI2 ist je Grundstück ein Laubbaum zu pflanzen.

**7.4** Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze (siehe Pflanzliste) zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, Kleinkronige von mindestens 14 cm in 1,0 m über dem Erdboden gemessen, aufweisen.

Im Kronenbereich großkroniger Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.

**7.5** Für die als Anpflanzungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14/18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.

**7.6** In den Mischgebieten und den Gewerbegebieten sind die Grundstückseinfriedungen zur Planstraße A nur mit standortgerechten, heimischen Hecken (siehe Pflanzliste) zulässig (siehe auch Ziffer 9.6).

## **8. Sonstige Festsetzungen**

**8.1** In den Mischgebieten und den Gewerbegebieten sind Außenbeleuchtungen nur in Form monochromatisch abstrahlender Leuchten und mit einem geschlossenen Glaskörper zulässig. Sie sind so zu erstellen, dass sie geringstmöglich in Grün- und Wasserflächen einwirken.

**8.2** Den Wohn-, Mischgebiets- und Gewerbeflächen ist zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs auf dem Ökokonto der Gemeinde Hetlingen, Flurstück 21/2 in der Gemarkung Hetlingen, Flur 13 eine Fläche zugeordnet.

**C.** Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 84 LBO SH in Verbindung mit § 9 BauGB

## **9. Örtliche Bauvorschrift (§ 84 (1) Nr. 1 LBO SH)**

### **9.1 Geltungsbereich:**

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12.

### **9.2 Dachform und –neigung (§ 84 (1) Nr. 1 LBO SH)**

In den Teilbaugebieten WA1, WA2, MI1 und MI2 sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Neigung von 0° - 60° zulässig.

Die Dächer von Nebengebäuden und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind im gesamten Plangebiet mit einer Dachneigung von 0° - 60° zulässig.

### **9.3 Dacheindeckung (§ 84 (1) Nr. 1 LBO SH)**

In den Teilbaugebieten WA1, WA2, MI1 und MI2 sind für die Dachflächen der Hauptgebäude ausschließlich Pfanneneindeckungen zulässig. Flachdächer unter 12° Neigung, Verglasungen, Solaranlagen und begrünte Dächer sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

### **9.4 Dachgauben und Einschnitte (§ 84 (1) Nr. 1 LBO SH)**

Je Dachseite ist maximal eine Dachgaube oder ein Dacheinschnitt zulässig. Die Gesamtlänge der Dachgaube oder des Dacheinschnitts je Dachseite darf insgesamt nicht mehr als 50 % der Gesamtlänge der dazugehörigen Traufe betragen. Dachgauben

oder Dacheinschnitte müssen zur Ortsgangkante einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten.

**9.5 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (§ 84 (1) Nr. 1 LBO SH)**

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind im gesamten Plangebiet auf den Fassaden und / oder Dächern zulässig, sofern sie sich in die Fassade bzw. die Dachlandschaft einfügen.

**9.6 Einfriedungen**

Im Gewerbegebiet und Mischgebiet sind die Grundstückseinfriedungen zur Planstraße A nur mit standortgerechten, heimischen Hecken (siehe Pflanzliste) zulässig (siehe auch Ziffer 7.6).

Einfriedungen mit Zäunen sind entlang der Grenze zur erschließenden Straße in den Teilbaugebieten WA1, WA2, MI1 und MI2 bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Diese sind ausschließlich grundstücksseitig zulässig.

Im Gewerbegebiet sind die Grundstücke mit mindestens 1,20 m hohen Zäunen einzufrieden. Diese sind ausschließlich grundstücksseitig anzuordnen.

**9.7 Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen (§ 84 (1) Nr. 1 LBO SH)**

Innerhalb des Gewerbegebietes ist eine Gemeinschaftswerbeanlage mit einer Höhe von maximal 5,00 m und maximal 15 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche für die ansässigen Gewerbetreibenden zulässig.

Werbeanlagen sind in den Teilbaugebieten WA1 und WA2 ausschließlich als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung direkt am Gebäude und bis zu einer Flächengröße von max. 0,25 qm zulässig.

Je Gebäude und Grundstück darf nur eine Werbeanlage angebracht werden. Bei leuchtenden, hinterleuchteten und angeleuchteten Werbeanlagen sind grelles, wechselndes und blinkendes Licht unzulässig.

**9.8 Ordnungswidrigkeitsvorschrift**

Gemäß § 84 (1) LBO SH handelt ordnungswidrig, werden unter Ziffer 9.2 bis 9.7 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 (3) LBO SH mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

**D. Hinweise**

- 10.1** Der westliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des archäologischen Interessensgebietes „Hetlinger Geesthügel“. Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

- 10.2** Parallel zur Holmer Straße liegt ein Schmutzwasserkanal des Zweckverbandes Haupt-sammler West. In einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Mittellinie des Kanals dürfen keine Anlagen und Gebäude errichtet werden, die die Reinigung und die Unterhaltung des Kanals beeinträchtigen könnten.
- 10.3** Die DIN-Norm 4109, Schallschutz im Hochbau wird im Amtshaus des Amtes Geest und Marsch Südholstein zur Einsicht bereitgehalten.
- 10.4** Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel zu untersuchen.
- 10.5** Ergeben sich bei Sondierungsarbeiten und/ oder Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen und/ oder eine Altlast, so ist dieses der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes mitzuteilen, so dass Maßnahmen zur Gefahermittlung und/ oder Gefahrenabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können.

#### **10.6 Pflanzliste**

##### **Bäume:**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre ***	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna ***	Eingrifflicher Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Ilex aquifolia ***	Stechpalme
Malus sylvestris ***	Holzapfel
Prunus padus *	Trauben-Kirsche
Populus tremula *	Espe
Pyrus pyraister ***	Wildbirne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia *	Vogelbeere
Taxus baccata ***	Eibe
Tilia cordata	Winter-Linde

\*\*\* kleinkronige Baumarten

##### **Sträucher / Hecken: (Baumarten und zusätzlich)**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus vellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

Frangula alnus  
Ilex aquifolium  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rhamnus catharticus  
Rosa canina  
Rubus spec.  
Salix caprea  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus

Faulbaum  
Stechpalme  
Liguster  
Heckenkirsche  
Schlehe  
Kreuzdorn  
Hunds-Rose  
Brombeere  
Salweide  
Holunder  
Schneeball

**Schling- und Kletterpflanzen:**

Clematis vitalba  
Hedera helix  
Lonicera periclymenum  
Lonicera caprifolium

Waldrebe  
Efeu  
Wald-Geißblatt  
Jelängerjelierer