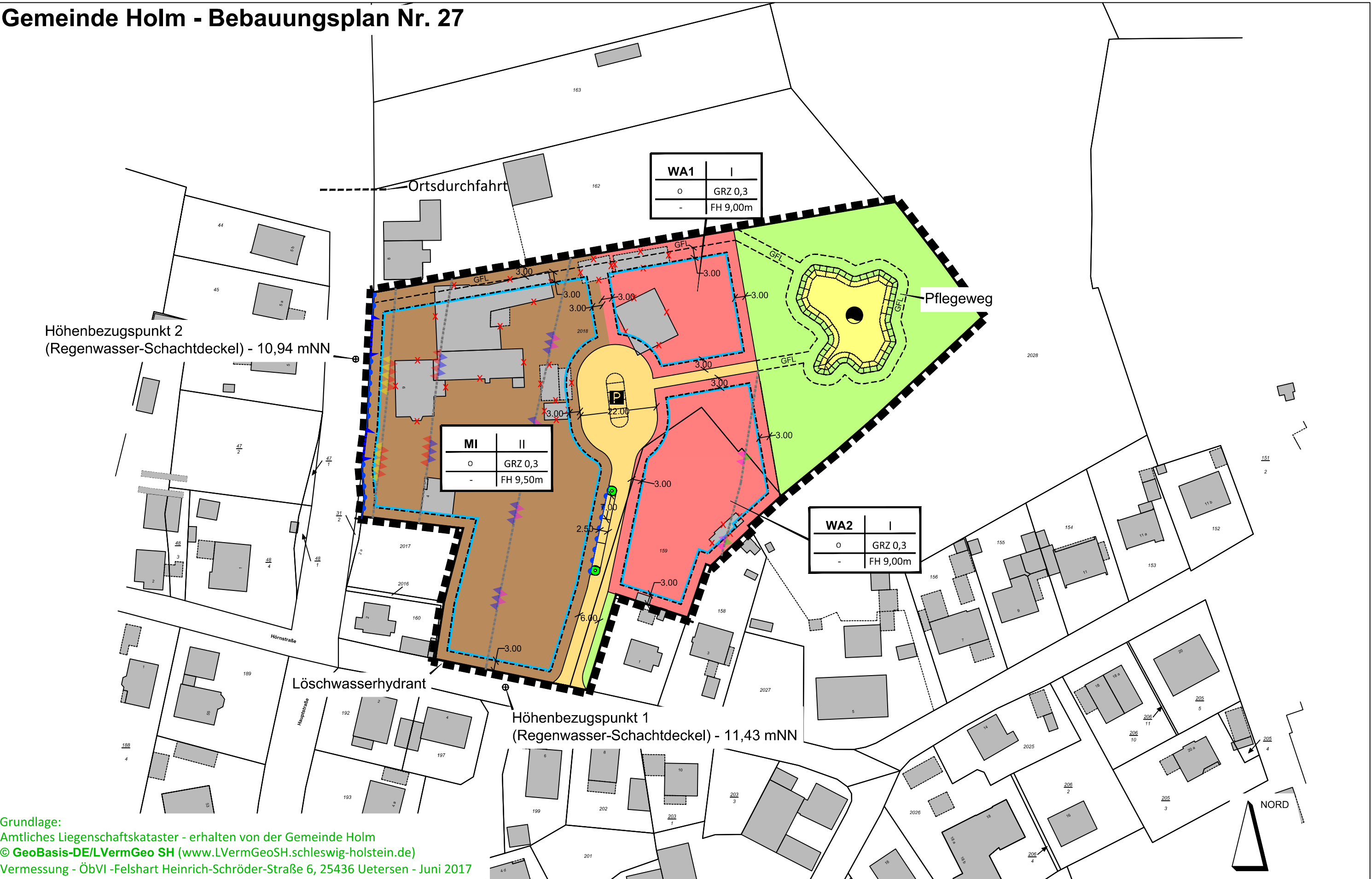
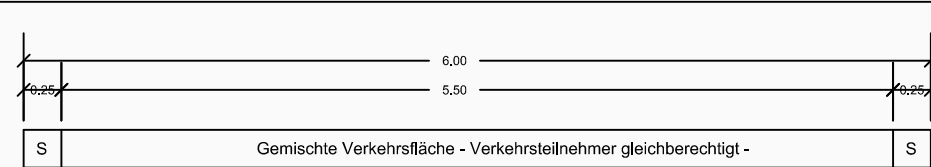


Gemeinde Holm - Bebauungsplan Nr. 27

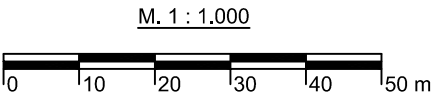
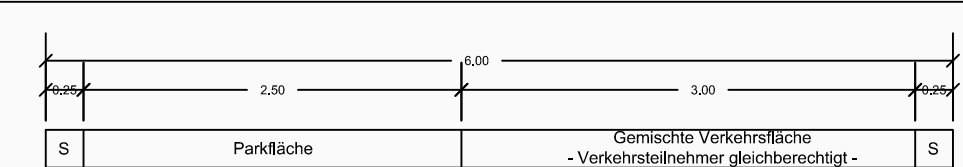


Grundlage:
Amtliches Liegenschaftskataster - erhalten von der Gemeinde Holm
© GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)
Vermessung - ÖbVI - Felshart Heinrich-Schröder-Straße 6, 25436 Uetersen - Juni 2017

Systemschnitt Planstraße M 1:50



Systemschnitt Planstraße mit integrierten Parkflächen M 1:50



AUFGRUND DES § 10 BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DES § 9 ABS. 4 BAUGB, IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), IN VERBINDUNG MIT § 84 DER LANDESBAUORDNUNG (LBO) SCHLESWIG-HOLSTEIN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 22.01.2009 (GVOBL. SCHL.-H. S. 6), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZTES VOM 08.06.2016 (GVOBL. S. 369) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG VOM FOLGENDE

SATZUNG DER GEMEINDE HOLM ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 27

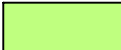
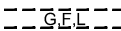
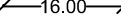
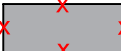
FÜR DAS GEBIET: "NÖRDLICH DER STRASSE BRENDHORNWEG UND ÖSTLICH DER UETERSENER STRASSE (B431)" ,
BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN TEXTFESTSETZUNGEN (TEIL B), ERLASSEN:

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1 : 1.000

RECHTSGRUNDLAGE BauNVO I.D.F. V. 23.1.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017

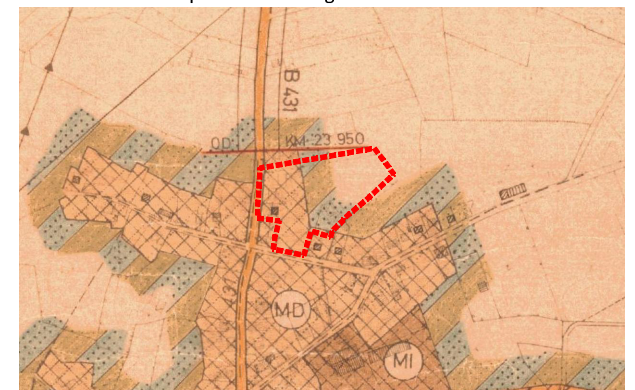
siehe Blatt 2

ZEICHENERKLÄRUNG

PLAN- ZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	
I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
	MISCHGEBIETE	(§ 5 BauNVO)
	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	(§ 5 BauNVO)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
GRZ 0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
 	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
FH 9,00m	FIRSTHÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTGRENZE BEZUGSPUNKT OBERKANTE STRASSENFLÄCHE IM GRUNDSTÜCKSERSCHLIESSUNGSBEREICH	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
3. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)		
O	OFFENE BAUWEISE	(§ 22 Abs. 1 BauNVO)
	BAUGRENZEN	(§ 23 Abs. 1 BauNVO)
6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
	VERKEHRSFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	EINFAHRTBEREICH	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
7. FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)		
	REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS- NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)		
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
15. SONSTIGE PLANZEICHEN		
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	ABGRENZUNG LÄRMPEGELBEREICH V	(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
	ABGRENZUNG LÄRMPEGELBEREICH IV	(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
	ABGRENZUNG LÄRMPEGELBEREICH III	(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
	ABGRENZUNG LÄRMPEGELBEREICH II	(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
	ABGRENZUNG LÄRMPEGELBEREICH I	(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	MASSZAHLEN	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	ENTFALL VORHANDENER BAULICHER ANLAGEN	
	HÖHENBEZUGSPUNKT - ANGABEN IN MNN	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
BAUWEISE		GRUNDFLÄCHENZAHL
TRAUFHÖHE IN METERN		FIRSTHÖHE IN METERN

Gemeinde: Holm
Gemarkung: Holm
Flur: 7
Flurstücke: 2018, 159(teilweise)
Maßstab: 1 : 1.000

Übersichtsplan mit Geltungsbereich M ca. 1:10.000



SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 27

GEMEINDE HOLM



Bearbeitet:

MÖLLER-PLAN

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten
Schlödelsweg 111, 22880 Wedel
Tel.: 04103-919226
Internet: www.moeller-plan.de
Email: info@moeller-plan.de

Verfahrensstand:

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Teil B – Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Planteil A) wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen gemäß BauGB

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

1.1 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhe der baulichen Anlagen (FH) (§ 18 Abs. 1 BauNVO) ergibt sich durch die Differenz zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut (First).

Die Höhenbezugspunkte ergeben sich aus dem Planteil A. Der Höhenbezugspunkt 1 ist für das Wohngebiet anzuwenden, der Höhenbezugspunkt 2 für das Mischgebiet.

Die jeweilige Endhöhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf diesen Bezugspunkt um bis zu 50 cm überschreiten.

Die Firsthöhe der zulässigen baulichen Anlagen bemisst sich nach den Festsetzungen im Planteil A.

1.2 Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die genaue Position der Grundstückszufahrten ist variabel und im Rahmen der Erschließungsplanung der einzelnen Grundstücke festzulegen.

1.3 Öffentliche Parkplätze (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgelegten öffentlichen Parkplätze, Baumstandorte und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten in der Planstraße können für die Anlage der Grundstückszufahrten um bis zu 5,00 m in beide Richtungen verschoben werden. Die Anzahl der Parkplätze darf nicht verringert werden. Die Festlegung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten ist an die Lage der Parkplätze gebunden.

3. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) – Schallschutzmaßnahmen und Schutz vor Lichtimmissionen

1. Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc. sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung bei Neubaumaßnahmen / wesentlichen Änderungen so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Die folgende Tabelle enthält einen Auszug aus der Tabelle 8 der DIN 4109 mit den in Frage kommenden Lärmpegelbereichen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	dB(A)	erf. R' _{w,res} des Außenlärms		
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	40	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

2. Schlafräume und Kinderzimmer sollten bei Neubaumaßnahmen / wesentlichen Änderungen auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, so sind ab Beurteilungspegeln > 45 dB(A) nachts aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht anderweitig gewährleistet werden kann.
3. Für die lärmabgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
4. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel vor Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 2 und 3 abgewichen werden.
5. In den lärmvorbelasteten Bereichen sind die zu nutzenden Außenwohnbereiche auf die straßenabgewandten Seiten der jeweiligen Gebäude zu legen. Die Außenwohnbereiche auf den straßenzugewandten Seiten sind ggf. durch eine lärmabschirmende Grundrissgestaltung der Wohngebäude, durch die Stellung von Nebenanlagen und Garagen und/oder durch massive Einfriedungen der Freibereiche* mit einer Mindesthöhe von 2,0 über GOK vor den einwirkenden Verkehrsgeräuschen zu schützen.

**Anmerkung zur massiven Einfriedung der Freibereiche: Die massive Einfriedung kann aus einem Erdwall oder aus einer Schallschutzwand bestehen. Eine Schallschutzwand sollte den schalltechnischen Anforderungen ZTV-Lsw06 (zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) -Güteüberwachungsentsprechen. Die Funktionalität der Wand ist ggf. durch ein Prüfzeugnis eines anerkannten Materialprüfinstitutes zu belegen. Die Luftschalldämmung DL_R der Wand muss mindestens 24 dB betragen.*

2. Festsetzungen gemäß BauNVO

2.1 Unzulässige Nutzungen

2.1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 3 BauNVO innerhalb der Wohngebiete als ausnahmsweise zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Gartenbaubetriebe
Tankstellen

2.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, in § 6 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Mischgebietes als allgemein zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Gartenbaubetriebe
Tankstellen

2.2 In den Wohngebieten sind entlang der Planstraßen Garagen und PKW-Stellplätze in einem Abstand von weniger als 1,50 m von der Grundstücksgrenze unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

2.3 Pro Grundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4 m zulässig. Gemeinsame Zufahrten von Doppelhaus-Grundstücken sind mit einer Breite von maximal 4 m zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO Schleswig-Holstein

3.1 Reflektierende, selbstleuchtende, blinkende und sich bewegende Werbeträger sind im gesamten Plangeltungsbereich unzulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Bauschilder während der Bauphase. Im allgemeinen Wohngebiet ist außerdem die Größe von Werbeanlagen auf 40 x 60 cm beschränkt. Sie dürfen nur am Ort der Leistung aufgestellt oder angebracht werden bis zu einer Höhe von 1,50 m – gemessen bis zur Oberkante der Werbeablage – angebracht werden.

3.2 Im Plangeltungsbereich sind für jede Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 2 Stellplätze herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Auf gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücksteilen ist zusätzlich pro Mitarbeiter des jeweiligen Unternehmens mindestens 1 Stellplatz herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestanzahl an Stellplätzen für gewerbliche Grundstücke oder Grundstücksteile beträgt 2 Stellplätze.

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

Pflanzlisten:

Straßenbäume:

Carpinus betulus festigiata	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Liquidambar stryciflua	Amberbaum
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Um eine zu starke Einengung des Straßenraums zu verhindern, werden Sorten mit schmalem Wuchs vorgegeben. Es ist darauf zu achten, dass die zu pflanzenden Bäume Leitungstrassen nicht beeinträchtigen.

Hinweise:

Artenschutz:

Brutvögel: Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zulässig.

Fledermäuse: Für Gebäudeabrisse und Gehölzrodungen außerhalb des Zeitraumes vom 1. Dezember bis zum 28./29. Februar des jeweiligen Folgejahres ist eine fachkundige Einschätzung zur Eignung der Gehölze als Tagesversteck für Fledermäuse einzuholen.

Wasserschutzgebiet:

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes Haseldorfer Marsch.