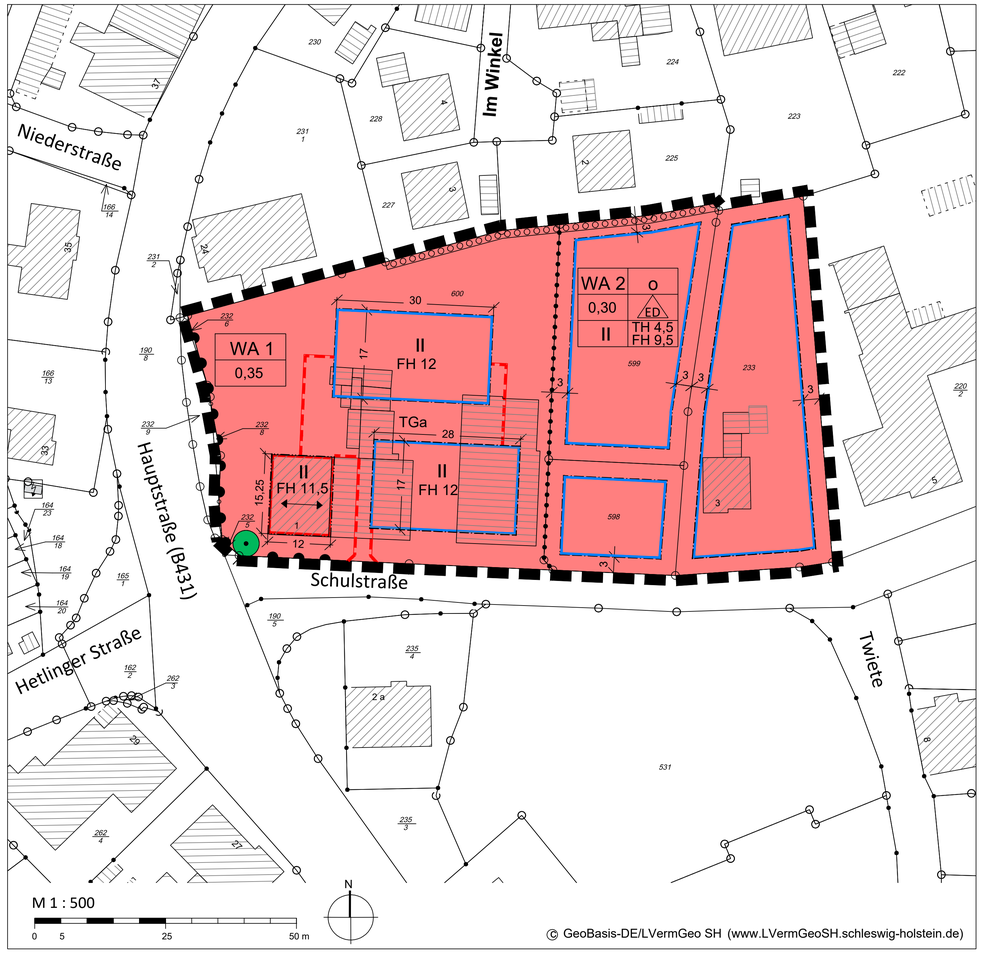
Teil A: Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 4. Mai 2017

Art der baulichen Nutzung

z.B. WA 1 — Allgemeines Wohngebiet, mit Nummerierung (s. textliche Festsetzung 1.1)

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,35 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (s. textliche Festsetzung 1.3)

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. FH 9,5 — Firsthöhe als Höchstmaß, in Metern
Bezugspunkt der Höhenmessung ist Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss

TH 4,5 — Traufhöhe als Höchstmaß, in Metern
Bezugspunkt der Höhenmessung ist Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze (s. textliche Festsetzung 1.4)

Firstrichtung des Hauptdaches

Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textliche Festsetzung 1.10)

Erhaltung von Bäumen (s. textliche Festsetzung 1.12)

Sonstige Planzeichen

TGa — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (s. textliche Festsetzung 1.8)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

6,5 — Bemaßung in Meter

Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude

Flurstücksgrenze

598 — Flurstücksnummer

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.2 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 40 cm höher hergestellt werden als die mittlere Höhe der zugehörigen Geländeoberfläche.

1.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für die Anlage von oberirdischen Stellplätzen und ihre Zufahrten und für die Anlage von Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.4 Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien kann durch Treppenhäuser, Erker, Loggien und Balkone bis zu 2 m und durch ebenerdige Terrassen bis zu 2,5 m zugelassen werden. Eine Überschreitung in den Wurzel- und Kronenbereich des zum Erhalt festgesetzten Baumes ist nicht zulässig.

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

1.5 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) sind je Einzelhaus mindestens 500 m² Grundstücksfläche und je Doppelhaushälfte mindestens 300 m² Grundstücksfläche erforderlich.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6)

1.6 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 BauNVO)

1.7 Es sind mindestens 1 Stellplatz je Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnung, 1,5 Stellplätze je Drei-Zimmer-Wohnung und 2 Stellplätze je Vier- und Mehr-Zimmer-Wohnung auf dem Grundstück herzustellen.

1.8 Die Oberkante von Tiefgaragen muss vollständig unter Gelände liegen.
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind oberirdische Garagen nicht zulässig.

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

1.9 Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 20 m² herzustellen, damit sich der Baum entsprechend seines arttypischen Habitus entwickeln kann.

1.10 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen (Qualität 3 x verpflanzt, Arten gemäß nebenstehender Pflanzliste) anzupflanzen und so zu unterhalten, dass der Charakter einer geschlossenen Heckenpflanzung gewahrt bleibt.

1.11 Stellplätze und befestigte Wege und Flächen auf Privatgrundstücken (z. B. Stellplätze, Grundstückszufahrten) sind mit versickerungsfähigen Materialen zu befestigen (z. B. breitfugiges Pflaster, Öko-Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen o. ä.).

1.12 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb des Plangebietes zu ersetzen (in der gleichen Art, Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über Erdboden).

1.13 Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einem mindestens 30 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Flächen für Stellplätze, Wege, Terrassen, Feuerwehrzufahrten und Kleinkinderspielflächen.

1.14 Müllbehälterstandorte sind durch Hecken zu begrünen und/oder durch andere geeignete Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.

1.15 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken durch ein Rigolensystem zurückzuhalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal abzugeben. Die Rückhaltekapazität ist so zu bemessen, dass sich der Regenwasserabfluss nicht erhöht.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.16 Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in der nebenstehenden **Abbildung 1** für schutzbedürftige Räume und in der nebenstehenden **Abbildung 2** für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.

$R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ (Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01)

Dabei ist

$K_{Raumart} =$ 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen,

$K_{Raumart} =$ 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01

1.17 Zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer sind schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

1.18 Von den Festsetzungen 1.16 und 1.17 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Landesbauordnung (LBO)

Fassaden

2.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind die Fassaden in Sichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun, braun oder dunkelgrau herzustellen.

2.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind Fenster stehend rechteckig auszuführen. Dies gilt nicht für einzelne Öffnungen in Obergeschossen, wenn deren Größe jeweils 1 m² nicht überschreitet.

Dachgestaltung

2.3 Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude ist Pfannendeckung in den Farben Rot bis Rotbraun (vergleichbar RAL 2001, 3000-3011, 8001-8004), Grau (vergleichbar RAL 7001, 7037 oder 7042) oder Anthrazit (vergleichbar RAL 7015, 7016) zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig, engobierte Dachpfannen sind zulässig.
Dachbegrünungen, weiche Dacheindeckungen (Reetdach) und Solaranlagen sind zulässig. Solaranlagen auf Dächern sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche.

2.4 Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad auszuführen.

2.5 Die Gesamtlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten darf je Dachseite insgesamt nicht mehr als 50 % der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Die Seitenwände der Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von den freien Giebeln mindestens 2 m entfernt bleiben.

Grundstückseinfriedungen

2.6 Als Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Hecken aus heimischen Laubgehölzen (Arten gemäß nebenstehender Pflanzliste) zulässig. Zäune sind nur in Kombination mit Hecken auf den Grundstücksinnenseiten zulässig. Die Zäune dürfen die Hecke nicht überragen.

Abbildung 1: **Außenlärmpegel für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können**
Lärmkontor GmbH, Hamburg, M 1:1000

Abbildung 2: **Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können**
Lärmkontor GmbH, Hamburg, M 1:1000

Legende

Gebietsgrenze	**Maßgeblicher Außenlärmpegel**
Gebäude	≤ 55 dB(A)
Baugrenze	> 55 - 60 dB(A)
Baulinie	> 60 - 65 dB(A)
Straße	> 65 - 70 dB(A)
Hilfslinie	> 70 - 75 dB(A)
Isophone in dB(A)	> 75 - 80 dB(A)
Lichtsignalanlage	> 80 dB(A)

Pflanzliste für geschnittene Hecken

Eingriffeliger Weißdorn *(Crataegus monogyna)*
Feld-Ahorn *(Acer campestre)*
Gewöhnlicher Liguster *(Ligustrum vulgare)*
Rotbuche *(Fagus sylvatica)*
Hainbuche *(Carpinus betulus)*

Hinweise

Artenschutz

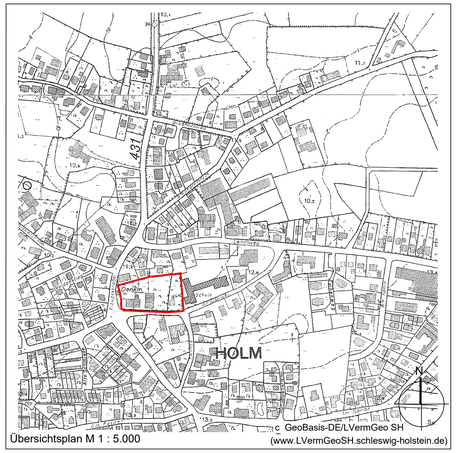
1. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.
Zum Schutz der Brutvögel sind in diesem Fall die Baufeldräumung und die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln zulässig (Brutzeitraum liegt zwischen dem 01.03. und dem 30.09.) oder zu anderen Zeiten, wenn nach fachkundiger Kontrolle sichergestellt wurde, dass keine besetzten Brutstätten vorhanden sind. Abriss- und Umbauarbeiten am Gebäudebestand sind ebenfalls nur außerhalb der Brutzeit zulässig oder zu anderen Zeiten, wenn nach fachkundiger Kontrolle sichergestellt wurde, dass keine besetzten Brutstätten vorhanden sind.
Zum Schutz der Fledermäuse sind in diesem Fall Abrissarbeiten am Gebäudebestand nur möglich nach fachkundigem Nachweis, dass keine Tiere in den Quartieren getötet werden. Baumfällung sind von Dezember bis Februar möglich, weil keine Winterquartiere zu erwarten sind. Bei nachgewiesenen Wochenstuben oder Winterquartieren sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. (Näheres siehe Begründung, Kapitel "Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag").

Auffälligkeiten im Untergrund

2. 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.

Zugrundeliegende Vorschriften

3. Die genannten DIN-Vorschriften können bei der Amtverwaltung Moorrege eingesehen werden.



Übersichtsplan M 1 : 5.000

Satzung der Gemeinde Holm über den Bebauungsplan Nr. 28 "Schulstraße"

Für das Gebiet östlich der Hauptstraße (Bundesstraße 431), nördlich der Schulstraße und südlich der Straße Im Winkel

Stand: Entwurf zur Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung, 03.07.2019

ELBBERG STADTPLANUNG

Kruse und Rathje Partnerschaft mbB
Architekt und Stadtplaner
Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, mail@elbberg.de, www.elbberg.de