

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Moorrege

Teil B – Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Planteil A) gelten die unveränderten Festsetzungen im Planteil B des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 weiter.

Der Bezug auf das Mischgebiet im Geltungsbereich der 1. Änderung wird für die Festsetzungen Nr. 1, 3 und 4 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 aufgehoben. Die Festsetzungen Nr. 8.1 bis 8.3 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung aufgehoben und durch die textlichen Festsetzungen 4.1 bis 4.5 ersetzt. Die textlichen Festsetzungen Nr. 10 und 11 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 gelten nicht für das allgemeine Wohngebiet im Geltungsbereich der 1. Änderung.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung wird folgendes ergänzend festgesetzt:

1. Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Ausschluss von Steingärten (§ 1a Abs 5 BauGB) - Flächenhafte Gartengestaltungen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Split, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind unzulässig. Als flächenhaft gelten derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m². Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, also anzusäen oder zu bepflanzen, und zu unterhalten. Davon ausgenommen ist ein bis zu 60 cm breiter befestigter Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz).

2. Höhenanlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.2 Die Firsthöhe der zulässigen baulichen Anlagen bemisst sich nach den Festsetzungen im Planteil A. Als Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist ein Schachtdeckel am nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches (siehe Planteil A) festgesetzt. Die Höhe des Bezugspunktes beträgt 4,99m DHHN2016.

2.2 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First) gemessen. Wenn kein First vorhanden ist, ist der Schnittpunkt von Dachhaut und Oberkante der Wand oder der obere Abschluss der Außenwand maßgebend.

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

3.1 Die Stellplätze und Zuwegungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind mit versickerungswirksamen Bodenbelag zu befestigen.

3.2 Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist das von den Stellplätzen und Zufahrten sowie von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser entsprechend dem Siedlungswasserwirtschaftlichen Konzept vom 11.12.2020 der Versickerung auf den privaten Grundstücken zuzuführen. Die Versickerungsfähigkeit der Flächen ist nach den Berechnungen des siedlungswasserwirtschaftlichen Konzeptes durch Auffüllungen von 0,80 – 1,40 m herzustellen.

3.3 Die Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Flächen mit Bindungen zur Anpflanzung von Knicks sind mit heimischen Gehölzen laut nachfolgender Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix spec.	Strauchweiden
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Bei Verlust ist Ersatz zu pflanzen. Dabei ist ein Baum durch einen Baum zu ersetzen und ein Strauch durch einen Strauch. Die erforderlichen Pflanzgrößen sind:

Baum – Heister 3 x v 16 – 18 – 20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe,
Strauch – 60 – 100 – 150 cm Höhe.

3.4 Für die Rodung von Großbäumen außerhalb des Zeitraumes vom 1. Dezember bis zum 31. Januar des jeweiligen Folgejahres ist eine fachkundige Einschätzung zur Eignung der Gehölze als Tagesversteck für Fledermäuse einzuholen.

3.5 Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind insgesamt 5 Fledermauskästen in den vorhandenen Bäumen anzubringen und zu pflegen.

4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) – Schallschutzmaßnahmen für die allgemeinen Wohngebiete

4.1 Schlafräume und Kinderzimmer sollten bei Neubaumaßnahmen / wesentlichen Änderungen auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Zum Schutz der Nachtruhe vor Verkehrs- und Gewerbelärm müssen Fenster von

Schlafräumen und Kinderzimmern, die nach Osten oder Süden ausgerichtet sind, mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet oder die Räume mittels einer raumluftechnischen Anlage belüftet werden.

Auf eine raumluftechnische Anlage bzw. auf eine schallgedämpfte Belüftungseinrichtung kann verzichtet werden, sofern die Schlaf- und Kinderzimmerfenster zur Lüftung mindestens ein Fenster an der nicht der Pinneberger Chaussee oder dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet zugewandten Gebäudeseite besitzen.

4.2 Zum Schutz vor Außenlärm ist die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise“ zu bemessen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die dabei zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel für das Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und das 2. Obergeschoss können Anlage 1 – 3 zu Tz. 4.2 entnommen werden.

Für Außenbauteile ohne Sichtverbindung zu den Verkehrswegen kann der maßgebliche Außenlärmpegel im Allgemeinen Wohngebiet um 5 dB vermindert werden.

4.3 Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel 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.

4.4 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 4.1 und 4.2 abgewichen werden.

4.5 Außenwohnbereiche im 1. oder 2. Obergeschoss wie Balkone müssen auf der der Pinneberger Chaussee abgewandten Gebäudeseite bzw. ohne Sichtverbindung zur Pinneberger Chaussee angeordnet werden. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Außenwohnbereiche durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen geschützt sind.

5. Festsetzungen gemäß BauNVO

5.1 Unzulässige Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 3 BauNVO innerhalb des Wohngebietes als ausnahmsweise zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Gartenbaubetriebe, Tankstellen

5.2 Bauweise

Für das Gewerbegebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Abweichende Bauweise bedeutet hier, dass die offene Bauweise zulässig ist, ohne die Beschränkung auf die Gebäudelänge von 50m.

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

6.1 Werbeanlagen sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur Höhe der Erdgeschossdecke zulässig. Sie dürfen die Größe von 40 x 60 cm pro Haus nicht überschreiten. Leuchtende, reflektierende, blinkende, sich bewegende oder freistehende Werbeträger sind unzulässig.

6.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind für jede Wohneinheit mindestens 2 PKW-Stellplätze herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

6.3 Für die Bemessung der Abstandsflächen von Gebäuden ist § 6 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein anzuwenden.

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.

Die Außenbeleuchtung von Wohn- und Gewerbegebäuden sollte auf das unbedingt notwendige beschränkt werden. Es wird zum Schutz nachtaktiver Tiere eine Lichtfarbe von ca. 3.000 Kelvin empfohlen, sowie der Einsatz von Bewegungsmeldern zur Vermeidung einer durchgehenden Belastung der Tierwelt durch Lichtimmissionen.

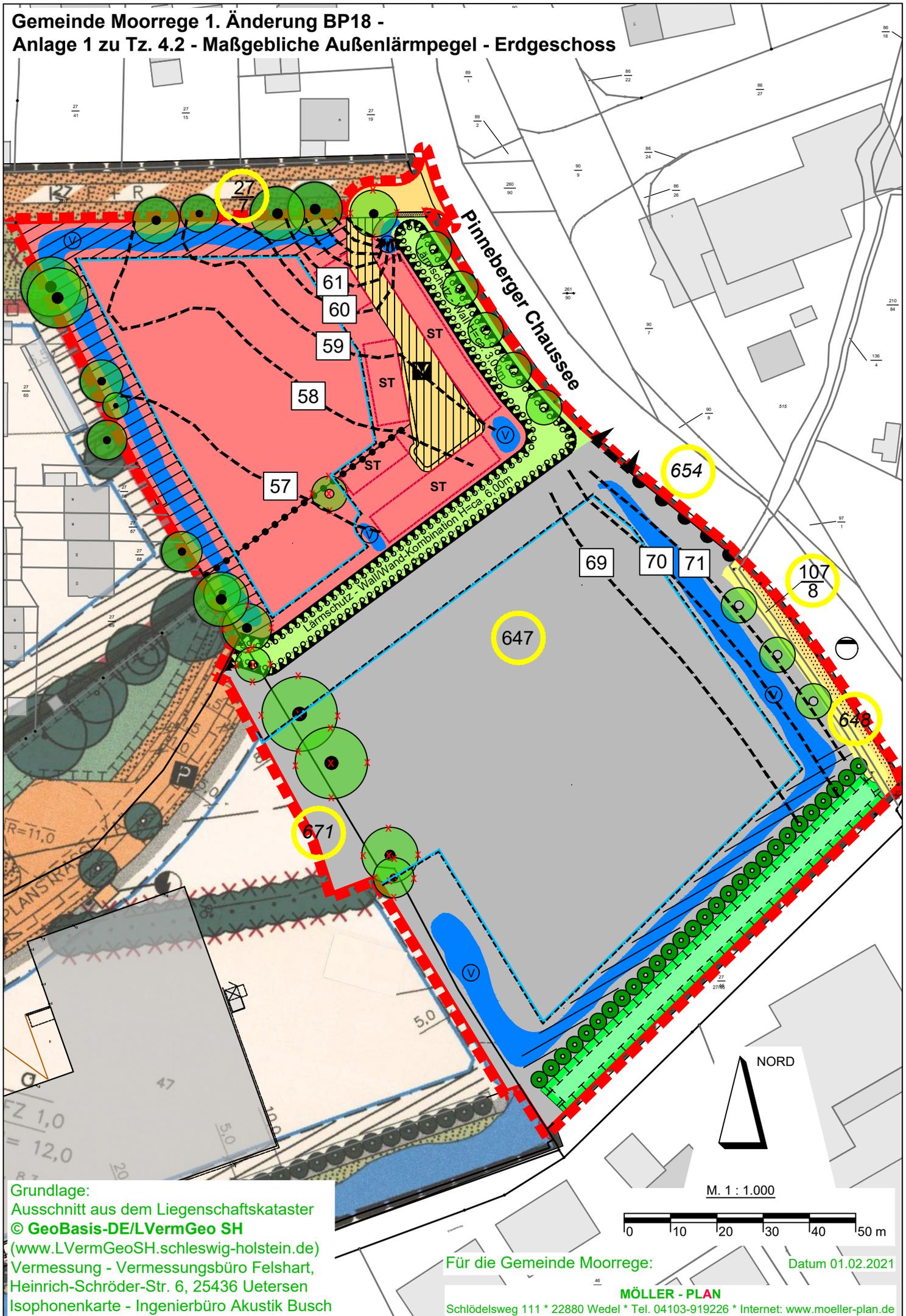
Starkregenereignisse: Die jeweilige Endhöhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens sollte im allgemeinen Wohngebiet die das Haus umgebende Geländehöhe um 50cm überschreiten.

Zusätzlicher Lärmschutz:

Über die verbindlich festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen hinaus wird empfohlen, an den innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebietes geplanten und in Bezug auf die Pkw-Stellplätze nächstgelegenen Wohngebäuden schutzbedürftige Wohnraumfenster und insbesondere Schlafräum- bzw. Kinderzimmerfenster durch eine geeignete Grundrissgestaltung möglichst abgeschirmt von den Pkw-Stellplätzen anzuordnen.

Wasserlaufrinnen und Schachtdeckel auf der privaten Stichstraße und den Pkw-Stellplätzen sollten lärmarm zum Beispiel mit verschraubten Gusseisenplatten ausgebildet werden.

**Gemeinde Moorrege 1. Änderung BP18 -
Anlage 1 zu Tz. 4.2 - Maßgebliche Außenlärmpegel - Erdgeschoss**

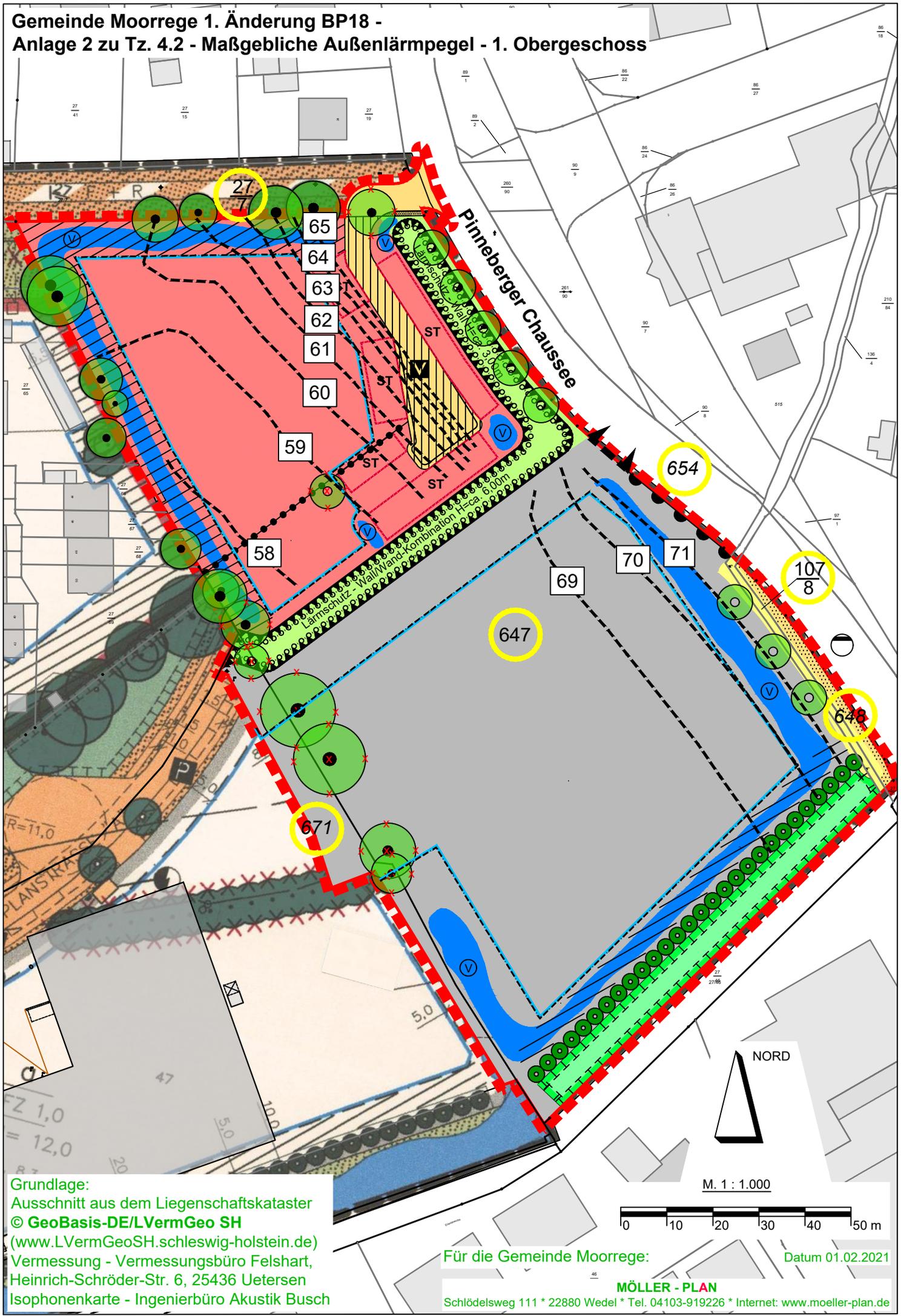


Grundlage:
Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster
© GeoBasis-DE/LVermGeo SH
(www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)
Vermessung - Vermessungsbüro Felshart,
Heinrich-Schröder-Str. 6, 25436 Uetersen
Isophonenkarte - Ingenieurbüro Akustik Busch

Für die Gemeinde Moorrege: Datum 01.02.2021

MÖLLER - PLAN
Schlödelweg 111 * 22880 Wedel * Tel. 04103-919226 * Internet: www.moeller-plan.de

**Gemeinde Moorrege 1. Änderung BP18 -
Anlage 2 zu Tz. 4.2 - Maßgebliche Außenlärmpegel - 1. Obergeschoss**

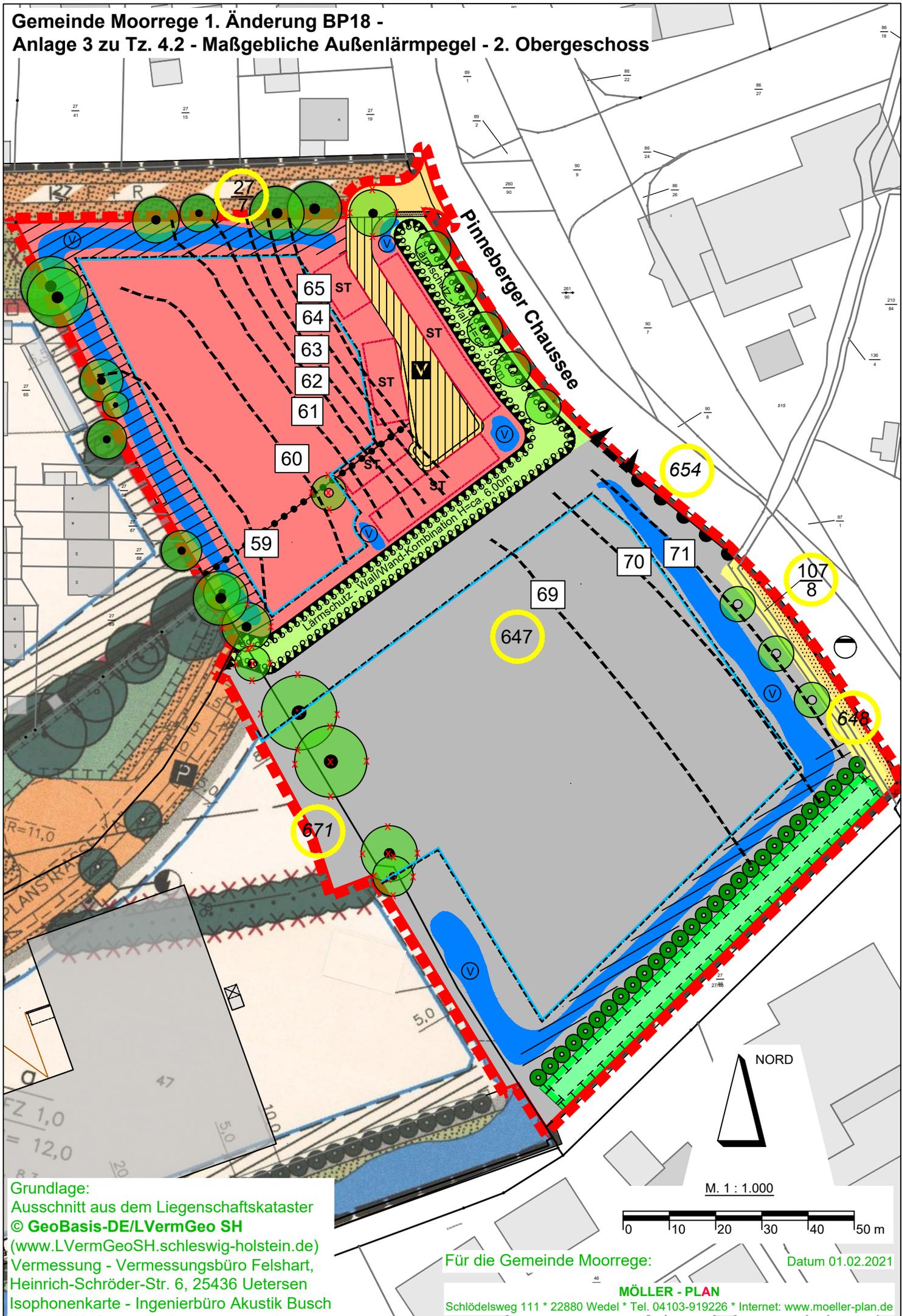


Grundlage:
Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster
© GeoBasis-DE/LVermGeo SH
(www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)
Vermessung - Vermessungsbüro Felshart,
Heinrich-Schröder-Str. 6, 25436 Uetersen
Isophonenkarte - Ingenieurbüro Akustik Busch

Für die Gemeinde Moorrege: Datum 01.02.2021

MÖLLER - PLAN
Schlödelweg 111 * 22880 Wedel * Tel. 04103-919226 * Internet: www.moeller-plan.de

**Gemeinde Moorrege 1. Änderung BP18 -
Anlage 3 zu Tz. 4.2 - Maßgebliche Außenlärmpegel - 2. Obergeschoss**



Grundlage:
Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster
© GeoBasis-DE/LVermGeo SH
(www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)
Vermessung - Vermessungsbüro Felshart,
Heinrich-Schröder-Str. 6, 25436 Uetersen
Isophonenkarte - Ingenieurbüro Akustik Busch

Für die Gemeinde Moorrege: Datum 01.02.2021

MÖLLER - PLAN
Schlödelweg 111 * 22880 Wedel * Tel. 04103-919226 * Internet: www.moeller-plan.de