

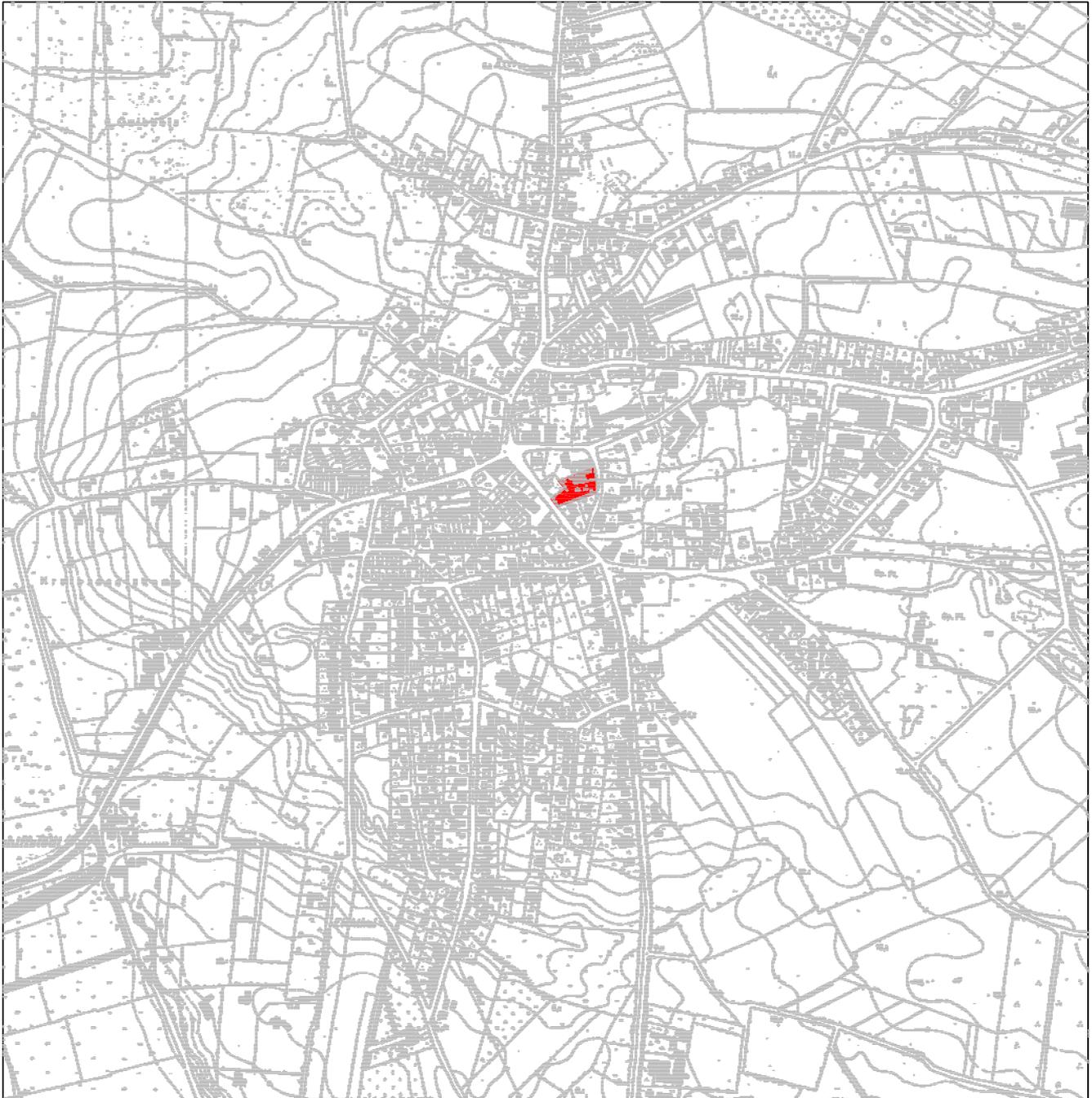


# Gemeinde Holm Bebauungsplan Nr. 24

## "Seniorenwohnungen an der Twiete"

Übersichtsplan

Ausschnitt aus topografischer Karte M. 1 : 10.000

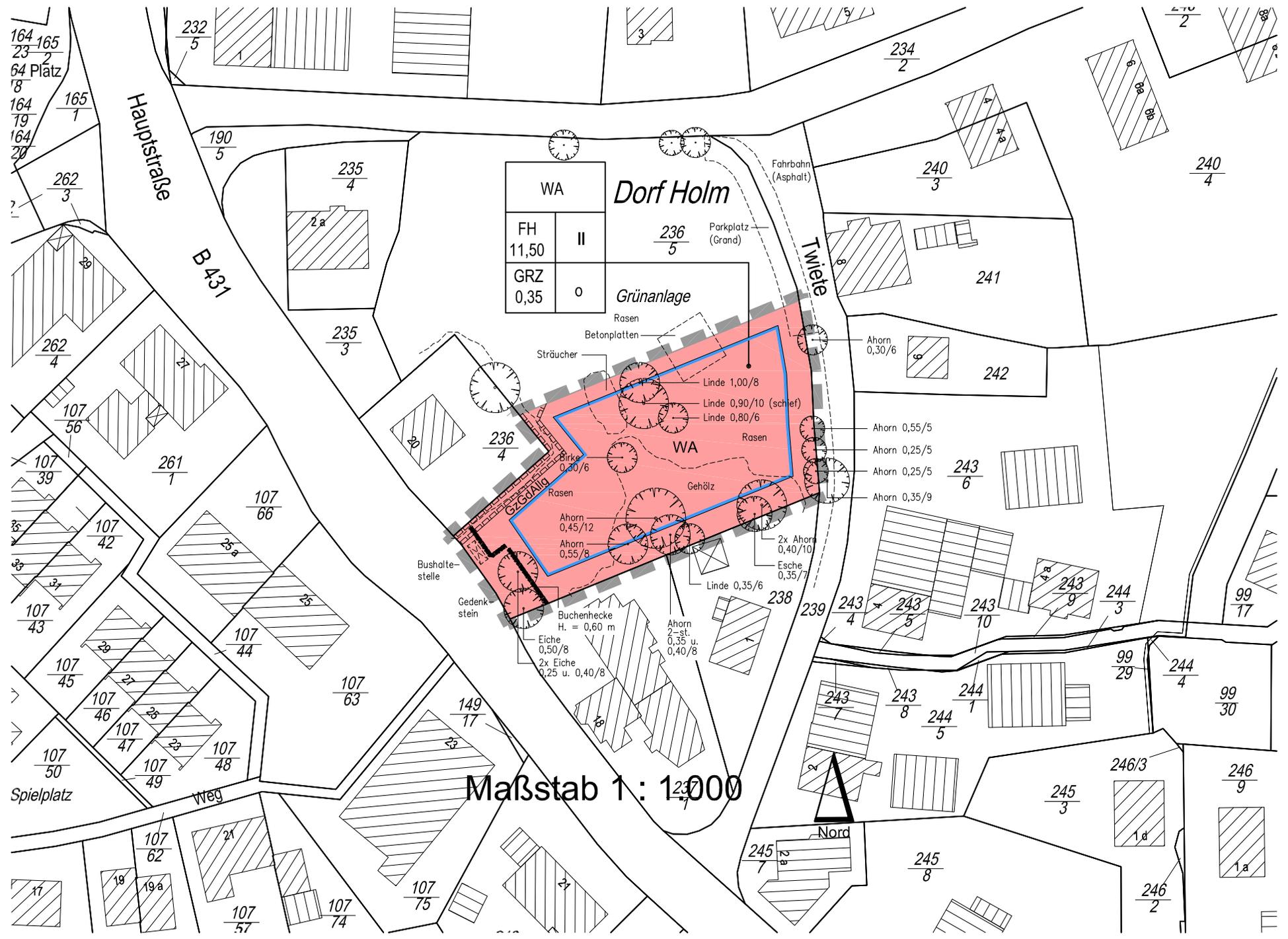


Planungsgruppe  
**H A S S**  
Freiraum und  
Landschaft

Bergstraße 3  
25462 Rellingen  
Telefon 04101-5485-0  
Telefax 04101-5485-20  
E-Mail [info@pghass.de](mailto:info@pghass.de)  
Internet [www.pghass.de](http://www.pghass.de)

Stand: 31.08.2011





WA		II
FH	11,50	
GRZ	0,35	0

### Dorf Holm

### Grünanlage

- Rasen
- Betonplatten
- Sträucher
- Linde 1,00/8
- Linde 0,90/10 (schief)
- Linde 0,80/6
- Ahorn 0,30/6
- Ahorn 0,55/5
- Ahorn 0,25/5
- Ahorn 0,25/5
- Ahorn 0,35/9
- 2x Ahorn 0,40/10
- Esche 0,35/7
- Linde 0,35/6
- Ahorn 2-st. 0,35 u. 0,40/8
- Buchenhecke H. = 0,60 m
- Eiche 0,50/8
- 2x Eiche 0,25 u. 0,40/8
- Ahorn 0,45/12
- Ahorn 0,55/8
- Birke 0,30/6
- Gehölz

Maßstab 1 : 1000



164 165  
23 2  
64 Platz  
8

Hauptstraße

B 431

Fahrbahn  
(Asphalt)

Parkplatz  
(Grand)

Twiete

164 165  
19 1  
164 20

262  
4

107 56

107 39

107 42

107 43

107 45

107 46

107 47

107 49

107 50

107 62

107 57

261  
1

107 66

107 44

107 44

107 63

107 48

107 48

107 62

107 57

107 74

235  
3

235  
4

236  
4

107 66

107 44

107 63

107 48

107 48

107 62

107 57

107 74

149  
17

107 75

107 75

107 75

107 75

234  
2

240  
3

241

242

243  
6

243  
4

243  
5

243  
10

243  
9

243  
8

244  
5

244  
1

244  
3

245  
3

245  
8

245  
8

246  
3

246  
2

232  
5

234  
2

240  
4

240  
4

241

242

243  
6

243  
4

243  
5

243  
10

243  
9

243  
8

244  
5

244  
1

244  
3

245  
3

245  
8

245  
8

246  
3

246  
2

99  
17

99  
29

244  
4

99  
30

246  
9

246  
9

246  
9

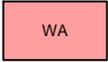
246  
2

246  
2

# Planzeichenerklärung

## I. Festsetzungen

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

 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO;  
s. auch Teil B Punkt 1)

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

GRZ      Grundflächenzahl, als Höchstmaß  
0,35      (§ 19 BauNVO)

FH      Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß,  
11,50      (s. auch Teil B Punkt 2)

II      Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### 3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o      offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

### 4. Sonstige Planzeichen



Mit Gerechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche  
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## II. Darstellung ohne Normcharakter

 vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnungen



Baum, vorh., nicht eingemessen  
(Art Stamm-/Kronendurchmesser in m)



Hecke, vorh., nicht eingemessen



Abgrenzung unterschiedlicher Bestandsnutzungen,  
nicht eingemessen

# Text (Teil B)

## 1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

## 2. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO)

### 2.1 Firsthöhe

Die Firsthöhe wird gemessen von der OK Verkehrsfläche mittig vor dem Baugrundstück bis zum Schnittpunkt der Dachlinien außen. Bei Pultdächern gilt die am höchsten gelegene Dachkante als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe.

## 3. **Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB u. § 12 Abs. 6)

### 3.1 Allgemeines Wohngebiet

Auf dem Grundstück des Wohngebäudes sind Flächen für 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vorzuhalten und mit dem Bauantrag nachzuweisen.

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

### 4.1 Befestigungen

Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau der Oberflächen und der Tragschichten herzustellen.

### 4.2 Grundwasser

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.

### 4.3 Niederschlagswasser

Das von neuen Versiegelungen und Befestigungen (z. B. Gebäude, Terrassen, Garagen, Wege, Zufahrten und Straßen) abzuleitende Oberflächenwasser darf nur gedrosselt in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden.

## 5. **Anpflanzungen und Erhaltungsgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 5.1 Anpflanzungen

Im allgemeinen Wohngebiet ist je Grundstück mindestens ein Baum zu pflanzen (s. auch Text Teil B Punkt 6.6).

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein Baum zu pflanzen.

Die wasser- und luftdurchlässige Fläche je festgesetztem Baum muss mindestens 12 m<sup>2</sup> betragen.

## 5.2 Erhaltungsgebot

Festgesetzte Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang eines festgesetzten Baumes ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten. Für diese Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

Im Kronenbereich festgesetzter Bäume sind Geländeaufhöhungen, Abgrabungen und Versiegelungen unzulässig. Im Falle von unvermeidbaren Abweichungen von Satz 1 ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern. Die DIN 18920 und RAS-LG 4 sind zu beachten.

## 6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 LBO)

### 6.1 Dachneigung

Im Plangeltungsbereich sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 10° zulässig. Ausnahmen sind für Carports und Garagen zulässig.

### 6.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind keine Materialien mit hochglänzender oder stark reflektierender Oberfläche zulässig. Für Wintergärten und untergeordnete Anbauten sind auch Dacheindeckungen aus Glas zulässig.

### 6.3 Farbe der Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf nur in den Farbtönen rot, rotbraun, schwarz und anthrazit ausgeführt werden. Ausgenommen hiervon sind Wintergärten, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze).

### 6.4 Solaranlagen

Solaranlagen auf Dächern sind zulässig.

### 6.5 Fassaden

Die Fassaden von Vollgeschossen dürfen nur als Ziegelmauerwerk in den Farbtönen rot oder rotbraun ausgeführt werden. Für Wintergärten und untergeordnete Anbauten sind auch Fassaden aus Glas zulässig.

### 6.6 Art der Anpflanzungen

Für gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Gehölze (Bäume und Sträucher) sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

Für festgesetzte Pflanzungen von Bäumen sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm (kleinkronige Bäume) bzw. 18 - 20 cm (großkronige Bäume) gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu verwenden.

### 6.7 Ordnungswidrigkeiten

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

# Hinweise

## **Wasserschutzgebiet**

Der B-Plan Nr. 24 liegt im Wasserschutzgebiet Haseldorfer Marsch, Zone III A. Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Recyclingmaterial, Bauschutt) ist in Wasserschutzgebieten teilweise verboten. Vor dem Einbau solcher Materialien ist daher eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind der Wasserbehörde vor dem Einbau vorzulegen.

Die Verwendung von wassergefährdenden Betonzuschlagstoffen ist unzulässig.

Für Baumaßnahmen an Straßen ist die „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag Ausgabe 2002)“ einzuhalten.

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet sind die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten.

## **Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altablagerungen im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf altlastverdächtige Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen und Altlasten liegen zur Zeit nicht vor. Für zukünftige Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass bei Auftreten von schädlichen Bodenbelastungen die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Sollten bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten, so ist dem Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - in der Kreisverwaltung Pinneberg umgehend Mitteilung darüber zu machen. Die nach Bundesbodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Auffälliger/verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container, zu schützen. Die Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

## **Archäologische Funde**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, 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.