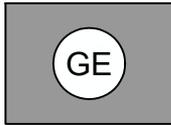


1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

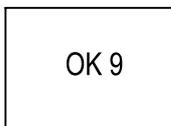


Gewerbegebiete

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

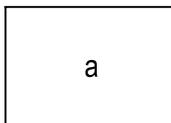


Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl



Oberkante Dach (= Gebäudehöhe) als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

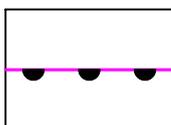


abweichende Bauweise
= offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge



Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünfläche

Gemeinde Haselau
4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 2 B
- Nördlich Altendeicher
Chaussee -

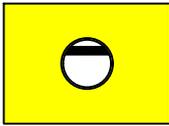
Zeichenerklärung
2 Seiten
HAS19002 . gez: JK . Stand: 25.08.2022

dn **stadtplanung**
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

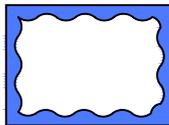
6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Versorgungsfläche Abwasser
Hier: Pumpstation

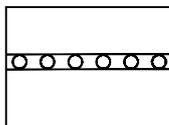
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



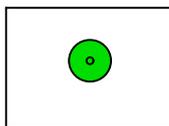
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
Hier: Neuanzulegender Graben

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

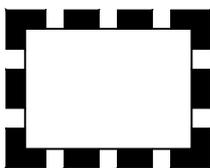


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Hecken



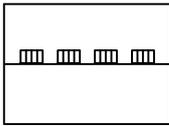
Bäume anpflanzen

8. Sonstige Planzeichen



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

9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



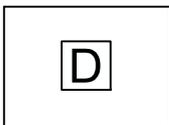
Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes
(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Anbauverbotszone
Regelbreite = 20 m
(§ 29 StrWG)



Flächen mit Baubeschränkungen
Hier: 6 m Abstand von einer Verbandsrohrleitung
(§ 6 Abs. 5 Satzung des Sielverbandes Haselau-Haseldorf)



Kulturdenkmal
(§ 2 DSchG)

10. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäudebestand mit Hausnummern

66/1

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze, Bestand



Baumbestand

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

I.1. Ausschluss von Nutzungen im Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

I.1.1

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (bis auf die Ausnahmen gemäß Festsetzung I.1.2) sowie
- Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

I.1.2

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie:

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem am gleichen Standort vorhandenen Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

I.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Auf die Gestaltungssatzung der Gemeinde Haselau wird hingewiesen.

I.2.1. Oberkante Dach

Die Oberkante Dach (= Gebäudehöhe) ist in Teil A - Planzeichnung festgesetzt.

Im Plangeltungsbereich gilt als Oberkante Dach (OK) der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der Altendeicher Chaussee und dem höchsten Punkt des Daches. Gemessen wird mittig vor dem Baugrundstück und in Fahrbahnmitte.

I.2.2. Überschreitung

Im Plangeltungsbereich darf die zulässige Gebäudehöhe (Oberkante Dach - OK) bis zu 1,5 m für technisch notwendige Aufbauten (z.B. Brandschutzlüfter, Lüftungsanlagen oder Wärmerückgewinnungsanlagen) und Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik/ Solarenergie überschritten werden.

I.3 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gem. LBO (SH) errichtet. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

I.4. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 Abs. 1 BauGB)

Garagen, Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Dies gilt nicht für Einfriedungen mit Punktfundamenten, Erd- oder Steinwälle (Friesenwälle). Diese Anlagen dürfen die öffentliche Verkehrsfläche jedoch nicht beeinträchtigen.

Auf IV.2 Anbauverbotszone an der Landesstraße wird hingewiesen.

I.5 Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u 16 BauGB; § 84 LBO)

Im Plangebiet sind ebenerdige, nicht überdachte PKW-Stellplätze, Fahrwege und die Feuerwehrumfahrungen außerhalb befestigter Lagerflächen im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, sofern Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen. Der Abflussbeiwert von 0,6 darf nicht überschritten werden.

I.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

I.6.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume (Büros, Wohn- und Schlafräume) sind an allen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der jeweils aktuellen Fassung der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (zurzeit DIN 4109:2018-01) entsprechend dem in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereich IV vorzusehen.

Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume gemeinsam betragen gemäß der aktuellen Fassung der DIN 4109:2018-01:

Lärm- pegelbereich	im Lärmpegelbereich anzusetzender "Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Raumart	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über- nachtungsräume in Beherbergungsstät- ten, Unterrichts- räume und ähnliches erf. $R'_{w,ges}$	Büroräume und ähnliches erf. $R'_{w,ges}$
IV	70	40	35

Nachweise zur Schalldämmung sind im jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Baufreistellungsverfahren nach DIN 4109 in der jeweils aktuell gültigen Fassung (zurzeit DIN 4109:2018-01) zu führen.

I.6.2 schalldämmende Lüftungen

Für Schlaf und Kinderzimmer sind im gesamten Plangebiet schalldämmende Zuluftöffnungen oder raumluftechnische Anlagen vorzusehen. Diese sind beim Nachweis des Schutzes gegenüber Außenlärm gemäß DIN 4109 zu berücksichtigen.

Hinweis:

Die genannten aktuellen DIN-Vorschriften können im Amt Geest und Marsch während der Dienstzeiten eingesehen werden.

II. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

II.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

II.1.1 Artenschutz - Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz von Fledermäusen und nachtaktiver Insekten sowie zur Energieeinsparung ist die Außenbeleuchtung insektenfreundlich auszuführen. Dies beinhaltet staubdichte, nach unten ausgerichtete und zu den Anpflanzflächen hin abgeschirmte Leuchten, so dass eine direkte Lichteinwirkung vermieden wird.

Die vorgenannten Einschränkungen gelten auch für beleuchtete Werbeanlagen. Beleuchtete Werbeanlagen sind zudem innerhalb des Nachtzeitraums (22:00 - 06:00 Uhr) unzulässig.

Hinweis:

Als insektenfreundlich gelten z.B. „warmweiße“ LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 K oder weniger (maximal 3000 K) oder Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST, NAV oder HPS). Eine weitere Alternative stellen Natriumdampfniederdrucklampen (LS-, NA- oder SOX) dar. Aufgrund ihres monochromatischen Lichtes mit einer Wellenlänge von etwa 590 nm ohne Blau- und UV-Anteil sind sie für Insekten kaum sichtbar und außerdem in der Lage, Dunst und Nebel gut zu durchdringen. Darüber hinaus sind sie sehr effizient.

II.1.2 Umsetzung

Die im B-Plan festgesetzten Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahr nach Nutzungsfähigkeit der Grundstücke herzurichten.

II.2. Anpflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

II.2.1 Flächen zum Anpflanzen

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen ist eine 2-reihige Laubgehölzhecke auf einem 3,00 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Gehölzpflanzungen sind im Abstand von 1,00 m zueinander und mit 2 x verpflanzter Ware vorzunehmen.

Innerhalb der Hecke sind mind. 9 Laubbäume (Stammumfang mind. 16 cm) an den in Teil A - Planzeichnung festgesetzten Stellen zu pflanzen. Von den Standorten darf geringfügig (um max. 5 m zu jeder Seite innerhalb der Heckenpflanzung) abgewichen werden.

Für Hecke und Bäume sind Gehölze aus der Pflanzliste II.2.5 zu verwenden. Es wird die Pflanzung von unterschiedlichen Arten empfohlen.

Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

II.2.2 Stellplatzbegrünung

Offene PKW-Stellplätze außerhalb von Garagengebäuden sind mit einem heimischen, standortgerechten, großkronigen Laubbaum je angefangene 5 Stellplätze zu begrünen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 16 cm betragen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm freizuhalten. Die Bäume sind gegen Überfahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.

Es wird die Pflanzung von unterschiedlichen Bäumen aus der Pflanzliste II.2.5 empfohlen.

II.2.5 Pflanzliste

Bäume:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Sträucher:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)

III. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)

III.1 Unversiegelter Grundstücksanteil

Der nicht überbaute bzw. versiegelte Grundstücksanteil der Gewerbeflächen (mind. 20 %) ist als Vegetationsschicht anzulegen und zu begrünen (beispielsweise mit insektenfreundlichen

Wiesenmischungen, heimischen Gehölzen, Rasen etc.). Gestaltungsvarianten mit Kies, Farbscherben, Schotter oder anderen Granulaten sind damit unzulässig.

III.2 Abgrabungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen

Sofern Höhenangleichungen erforderlich werden, sind die Geländeübergänge der Privatgrundstücke (GE) zu den Nachbargrundstücken bzw. zu den Verkehrsflächen ohne Niveauversprung in Form einer Abböschung herzustellen.

III.3 Stellplätze

Auf den Baugrundstücken ist die folgenden Mindestanzahl an Stellplätzen abhängig von der Nutzungsart herzustellen.

Die Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze erfolgt anhand der folgenden Richtzahlenliste. Bei Bauvorhaben, die mit dieser Liste nicht erfasst werden, sind die Richtzahlen naheliegender Nutzungsarten als Referenz anzuwenden. Bei baulichen oder sonstigen Anlagen mit unterschiedlichen Nutzungen, ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln.

Nutzungsart	Zahl der PKW-Stellplätze	Zahl der Fahrradstellplätze
Wohngebäude bis 2 Wohneinheiten je Hauseinheit	Mind. 2 je Wohneinheit	Mind. 2 je Wohneinheit
Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten je Hauseinheit	Mind. 2 je Wohneinheit	Mind. 2 barrierefrei erreichbare und überdachte Stellplätze je Wohneinheit
Büro- und Verwaltungsflächen, Gewerbebetriebe	Mind. 1,5 je 2 Beschäftigte	Mind. 1 barrierefrei erreichbarer Stellplatz je 1 Beschäftigten
Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Bsp. Kanzleien, Praxen etc.)	1 je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 3	1 barrierefrei erreichbarer Stellplatz je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 3
Gaststätten, Vereinsheime, Clubhäuser o.ä.	1 je 10 BesucherInnen und 1 je Beschäftigtem/Schicht	1 je 8 BesucherInnen und 1 je Beschäftigtem/Schicht
Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 2 Beschäftigte	1 je 2 Beschäftigte

Die Pflicht zu Herstellung notwendiger PKW-Stellplätze für gewerbliche Anlagen, kann durch die Gemeinde, durch Maßnahmen eines Mobilitätsmanagements z.B. Zeitkarten für den ÖPNV, Car-Sharing etc. anteilig verringert werden.

IV. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

IV.1 Ortsgestaltungssatzung

Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Haselau (OSG 2010) vom 29.09.2010.

IV.2 Anbauverbotszone an der Landesstraße

Ein Teil des Bebauungsplanes befindet sich in der Anbauverbotszone der Landesstraße L 261 „Altendeicher Chaussee“. Gemäß § 29 StrWG SH dürfen u.a. Hochbauten jeder Art, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt in einer Entfernung bis zu 20 m jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Genehmigungen für bauliche Anlagen dürfen in einer Entfernung bis zu 40 m, von der Baugenehmigungsbehörde nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden (§ 30 StrWG).

Anlagen der Außenwerbung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs stehen außerhalb der Ortsdurchfahrt den Hochbauten gleich. Der Träger der Straßenbaulast kann Ausnahmen von dem Anbauverbot zulassen.

IV.3 Verbandsrohrleitung

Gemäß § 6 Abs. 5 der Satzung des Sielverbands müssen „verrohrte Gewässer und Rohrleitungen, die vom Verband zu unterhalten sind, [...] in einem Abstand von 6,00 m nach jeder Seite der Rohrleitungsachse von jeglicher Bebauung frei bleiben. Bäume und stark- sowie tiefwurzelnde Sträucher dürfen in dem vorgenannten Bereich nicht gepflanzt werden. Kontrollschächte müssen jederzeit zugänglich sein.“

Der 6 m Abstand ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

IV.4 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Interessensgebiet. Es ist also mit archäologischer Substanz zu rechnen. Daher gilt insbesondere der § 15 DSchG.

Im Umgebungsschutzbereich des Denkmals Altendeicher Chaussee 161 sind geplante Neubauten mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ist gem. § 12 Denkmalschutzgesetz (DSchG) abzustimmen.

IV.5 Zuordnung von Kompensationsflächen

Dem Plangeltungsbereich werden zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs die folgenden Flächen anteilig zugeordnet,

wird ergänzt

IV.6 Hochwasserrisikogebiet

Im Landschaftsrahmenplan (2020), Karte 3, ist für Haselau die Lage eines ausgedehnten Hochwasserrisikogebiet dargestellt.

IV.7 Bauzeitenregelungen

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schutzzeit, d.h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars. ausgeführt werden. Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

Bei allen Arbeiten an Gehölzen mit potentiellen Quartieren sowie bei baulichen Tätigkeiten an entstehenden Gebäuden sind mit Bezug zu Fledermausvorkommen die Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG zu beachten; insbesondere ist eine Schutzfrist vom 01.03. bis zum 30.11. einzuhalten und auch im Fall eines Abrisses frostfreier Gebäudeteile im Winter sind diese auf ggf. Fledermausvorkommen zu überprüfen.

IV.8 Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können im Amt Geest und Marsch, Wedeler Chaussee 21, 25492 Heist eingesehen werden.

Aufgestellt: Rellingen, 13.09.2022



Kellerstraße 49, 25462 Rellingen
Tel.: (04101) 852 15 72
Fax: (04101) 852 15 73
E-Mail: buero@dn-stadtplanung.de
Internet: www.dn-stadtplanung.de