

# TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).



## ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**WA** Allgemeines Wohngebiet (s. textliche Festsetzung 1.1)

**1 Wo** Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte (s. textliche Festsetzung 1.6)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**0,3** Grundflächenzahl als Höchstmaß

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (s. textliche Festsetzung 1.3)

**TH 4,5 m** Traufhöhe des Hauptdaches als Höchstmaß (s. textliche Festsetzung 1.2)

**FH 9,5 m** Firsthöhe als Höchstmaß (s. textliche Festsetzung 1.2)

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

**O** Offene Bauweise

**ED** Nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig

**Baugrenze**

### VERKEHRSLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

**F/R** Fuß- und Radweg, einschließlich Erschließung der Anlieger

**P** Parkplatz

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Anpflanzen von Bäumen (s. textliche Festsetzung 1.8)

### SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**GFL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Flächen

**15** Bemaßung in m

Sichtfeld, zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten

### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Künftig entfallendes Gebäude

# TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch

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

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

1.2 Die maximale Traufhöhe beträgt 4,50 m und die maximale Firsthöhe 9,50 m. Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.

1.3 Abweichend von der festgesetzten eingeschossigen Bauweise sind zwei Geschosse zulässig, wenn die Traufhöhe maximal 7,00 m und die Firsthöhe maximal 9,50 m beträgt. Bei zweigeschossiger Bauweise sind Drempel auf dem zweiten Geschoss unzulässig.

1.4 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 40 cm höher hergestellt werden als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.

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

1.5 Je Einzelhaus sind mindestens 550 m² Grundstücksfläche und je Doppelhaushälfte mindestens 350 m² Grundstücksfläche erforderlich.

### Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.6 Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig. Im Einzelhaus ist eine weitere untergeordnete Wohnung mit maximal 60 m² Wohnfläche zulässig.

### Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 BauNVO und § 50 LBO SH)

1.7 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.8 Auf den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen ist ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m² herzustellen und gegen ein Befahren zu sichern. Die Standorte können im Rahmen der Erschließungsplanung örtlich variiert und bis zu 5 m verschoben werden.

1.9 Im allgemeinen Wohngebiet ist je Grundstück ab 500 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m² herzustellen.

1.10 Stellplätze und befestigte Wege und Flächen auf Privatgrundstücken (z. B. Stellplätze, Grundstückszufahrten, Gartenwege) sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen (z. B. breitflüchiges Pflaster, Öko-Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterterrassen o. ä.).

1.11 Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes bzw. der Verkehrswege auszuführen. Abgegangene Gehölze sind spätestens nach einem Jahr zu ersetzen.

## 2. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 84 Landesbauordnung

2.1 Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 10-50 Grad auszuführen.

2.2 Zur Dacheindeckung der Hauptdächer sind nur Tonziegel und Betondachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun oder Grau bis Schwarz sowie Dachbegrünungen, weiche Dacheindeckungen (Reetdach) und Solaranlagen zulässig.

Solaranlagen auf Dächern sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche.

2.3 Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk, Putz oder Holz herzustellen.

2.4 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.

2.5 Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

## Hinweise

1. Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. In diesem Fall ist eine Baufeldräumung nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. (Näheres siehe artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Anlage 2 der Begründung).

2. Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes Haseldorfer Marsch. Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Recyclingmaterial Bauschutt) ist in der Schutzzone III A verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen des Regelwerks 20 der LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) entsprechen. 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. Bei Unterschreitung der Zuordnungswerte Z 1.1 und einem Abstand von 2 m zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand ist ein offener Einbau in der Zone III A möglich.

3. Gemäß § 202 Baugesetzbuch i.V. m. § 12 Bundesbodenschutzverordnung ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Bautätigkeit ist die DIN 18915 und die DIN 18300 und für die Verwertung des Bodenaushubs die DIN 19731 anzuwenden. Bodenverdichtungen sind durch den Baustellenbetrieb soweit wie möglich zu vermeiden.

4. Bei Bautätigkeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

5. Für zukünftige Bauvorhaben, die in den Untergrund eingreifen, ist bei Auffälligkeiten eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten vorzusehen.

## Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.03.2013 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Wohngebiet Bredhornstraße“ für das Gebiet südlich der Bredhornstraße, nördlich des Lehmweges und östlich der Hauptstraße (B 431), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Holm, den

Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.12.2012. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 14.12.2012 bis 05.02.2013 erfolgt.

2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.12.2012 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen.

3. Die Gemeindevertretung hat am 13.12.2012 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.01.2013 bis einschließlich 04.02.2013 während der Dienststunden oder nach vorheriger Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 14.12.2012 bis 05.02.2013 durch Aushang örtlich bekanntgemacht.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.12.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Holm, den

Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Uetersen, den,

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.03.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 21.03.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Holm, den

Bürgermeister

9. Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

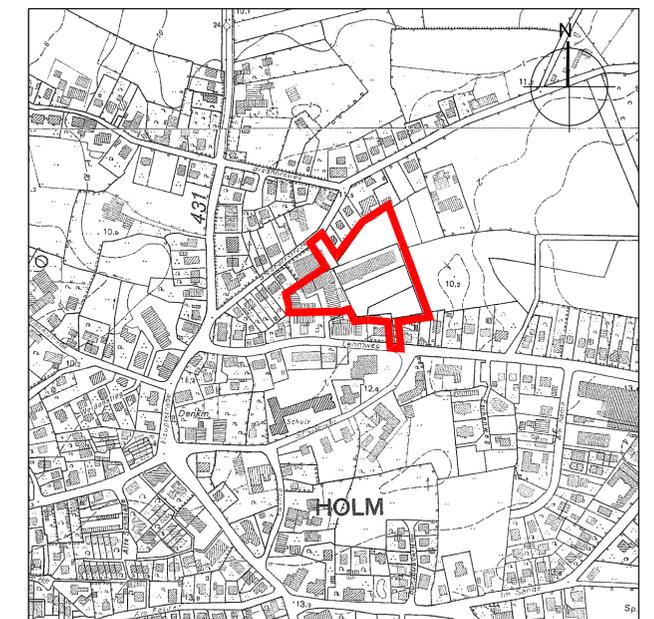
Holm, den

Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden vom ..... bis ..... örtlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Holm, den

Bürgermeister



Übersichtsplan M 1 : 5.000

# Satzung der Gemeinde Holm über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 25 "Wohngebiet Bredhornstraße"

Für das Gebiet südlich der Bredhornstraße, nördlich des Lehmweges und östlich der Hauptstraße (B 431)

Stand: Vorlage zum Satzungsbeschluss 06.02.2013