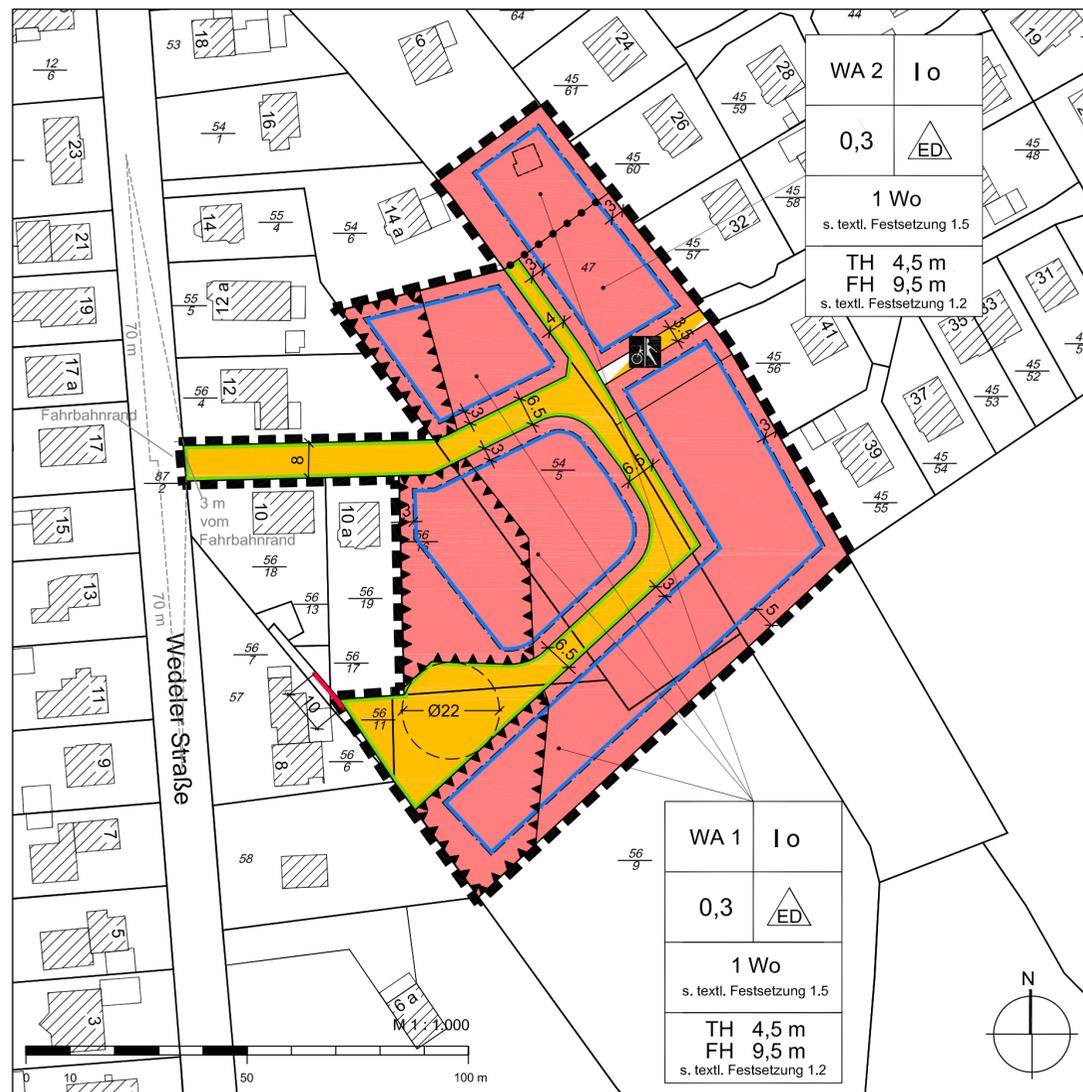


TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548,1551)



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 1.5)
- 0,3** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 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)
- o** Offene Bauweise
- ED** Nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**

- VERKEHRSFLÄCHEN**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. textliche Festsetzung 1.8)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Bemaßung in m
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
 - Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
 - Vorhandene Grundstücksgrenzen
 - Sichtfeld gemäß RAST 06 (außerhalb des Geltungsbereichs, nur zur Information)
 - Lärmschutzwand außerhalb des Geltungsbereichs, vertraglich gesichert

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

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

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) 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 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)

- 1.4 Im WA 1 sind je Einzelhaus mindestens 500 m² Grundstücksfläche erforderlich. Im WA 2 sind je Einzelhaus mindestens 400 m² Grundstücksfläche erforderlich. Je Doppelhaushälfte beträgt die Mindestgrundstücksfläche in den WA 1 und WA 2 375 m².

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

- 1.5 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)

- 1.6 Auf den Baugrundstücken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Flächen für Stellplätze dauerhaft herzustellen. Abweichend von den Ausführungsbestimmungen zu § 50 Landesbauordnung (LBO) sind pro Wohnung (Wo) Flächen von mindestens 25 m² (2 Pkw-Stellplätze) vorzuhalten.

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)

- 1.7 Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speichereinrichtungen gesammelt und genutzt wird, auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.

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

- 1.8 Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zum Schutz der Nachtruhe Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

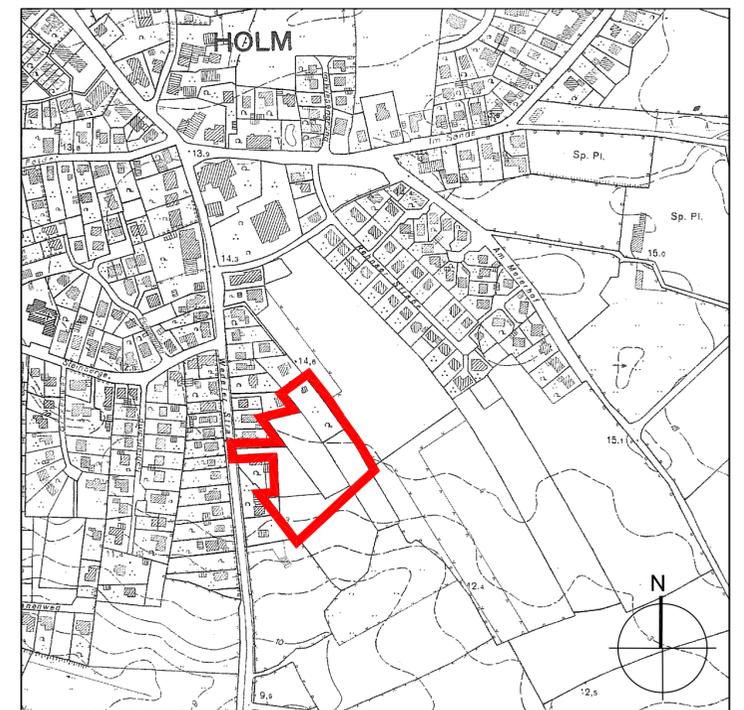
2. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 84 Landesbauordnung (LBO)

- 2.1 Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 10-50 Grad auszuführen.
- 2.2 Zur Dacheindeckung der Hauptdächer ist Pfannendeckung 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. Blockhäuser sind unzulässig.
- 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. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune nur in Kombination mit Hecken zulässig. Zäune sind grundstücksseitig anzulegen und dürfen die Höhe der Hecke nicht überragen.

Hinweise

1. Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. In diesem Fall ist eine Baufeldräumung nur außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln (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 Teil II der Begründung, Kapitel 5.1.1). Weiterhin ist eine Prüfung auf Besatz von für Fledermäuse potenziell geeigneten Höhlenbäumen (Quartiere) im Vorfeld von Rodungsarbeiten durchzuführen. Auch Gebäude sind vor Abriss auf Besatz durch Fledermäuse zu prüfen.

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 ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Bautätigkeit sind 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. 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, so ist der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen (§ 2 LBodSchG).



Übersichtsplan M 1 : 5.000

Satzung der Gemeinde Holm über den Bebauungsplan Nr. 26 "Alte Mühle"

Für das Gebiet südwestlich der Straße Achter de Möhl und östlich der Wedeler Straße (B 431)

Stand: Vorlage zum Auslegungsbeschluss, 13.02.2014