

Gemeinde Moorrege

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 662/2015/MO/BV

Fachteam: Planen und Bauen	Datum: 06.01.2015
Bearbeiter: Jan-Christian Wiese	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Moorrege	21.01.2015	öffentlich
Gemeindevertretung Moorrege	21.01.2015	öffentlich

**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 "Heistmer Weg"; hier:
Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 und die anschließende In-Augenscheinahme der Fläche durch die Landesplanung wurde die zur Bebauung nutzbare Fläche reduziert. Es wurde verdeutlicht, dass entgegen der ursprünglichen Planung lediglich die bereits im Landschaftsplan zur Bebauung vorgesehene Fläche überbaut werden kann. Sämtliche südlicher gelegene Flächen sind von Bebauung freizuhalten. Zudem machte die Landesplanung deutlich, dass der Bebauungsplan im regulären Verfahren aufzustellen ist und keine Möglichkeit besteht, ein vereinfachtes Verfahren zu wählen.

Aufgrund dessen weist der überarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 Heistmer Weg lediglich den nördlich gelegenen Flächenanteil für zur Bebauung vorgesehene Flächen aus.

Das Planungsbüro hat die Begründung, im Hinblick auf die erneute Beteiligung der Landesplanung, zusätzlich auf Seite 7 mit einer weiteren Karte versehen. Hierbei wird der Landschaftsplan mit dem Bebauungsplanentwurf überlagert. Daraus ist die Einhaltung der durch den Landschaftsplan maximal möglichen bebaubaren Flächen (rote Schraffierung) ersichtlich.

Der Entwurf wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan vorgestellt. Dies bedeutet, dass dem Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein konkretes Vorhaben zu Grunde liegt, wessen Realisierung im Vordergrund der Planung steht. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Ansiedlung eines Baugeschäftes. Der Vorhabenbezug wird durch die Anlagen 6 und 7, welche wiederum Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes sind, als Vorhaben- und Erschließungsplan manifestiert. Die zeitnahe Durchführung dieses Vorhabens ist auf Grund § 12 BauGB in einem separaten Ver-

trag zu regeln. Dieser Vertrag wird ausgestaltet, sobald die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung vorliegen. Der Entwurf des Bebauungsplanes bezieht zudem Flächen der Umgebung mit ein, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu realisieren.

Auf Grund der Änderung des Verfahrens ist eine erneute frühzeitige Beteiligung durchzuführen.

Der Entwurf sieht eine Teilung der überplanten Fläche in sechs Bereiche vor. Als Kernbereich der Überplanung entsteht die Mischgebietsfläche eins (MI 1). Diese Fläche ist für die Betriebsansiedlung vorgesehen. Innerhalb dieses Bereiches können Gebäude mit einer Firsthöhe von maximal 11 m und einer Traufhöhe von maximal 4 m entstehen. Zudem ist nur ein Vollgeschoss und die Einzelhausbebauung vorgesehen. Darüber hinaus legen Baugrenzen ein konkretes Baufenster fest.

Westlich hiervon befinden sich die Mischgebietsflächen zwei (MI 2) und drei (MI 3). Innerhalb dieser Bereich ist ebenfalls Einzelhausbebauung vorgesehen. Die maximale Firsthöhe ist jeweils mit 9,5 m vorgesehen. Die Bereiche unterscheiden sich jedoch durch die unterschiedliche Traufhöhe (MI 2: 7,5 m; MI 3: 4 m). Außerdem sieht der Entwurf im MI 2 die Zulässigkeit zweier Vollgeschosse im Gegensatz zur Festsetzung des MI 3 vor. Die Anlage 7 macht deutlich, welche unterschiedliche Bauten bei gleicher Höhe in den Mischgebieten zwei und drei realisiert werden können.

Im nördlichen Plangeltungsbereich werden die bebaubaren Flächen als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Innerhalb dieser Ausweisung sind wie in den anderen Gebieten Baugrenzen vorgesehen. Die maximale Firsthöhe ist mit 9,5 m festgesetzt. Des Weiteren ist lediglich ein Vollgeschoss zulässig.

Südlich der Mischgebietsflächen ist eine Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen. Als nördliche Abgrenzung wird u.a. auf Grund der Absprachen mit der Landesplanung im westlichen Teil ein Knick entstehen. Die östliche Abgrenzung zwischen dem Mischgebiet und der Fläche für die Landwirtschaft erfolgt durch eine Hecke. Allerdings lassen die textlichen Festsetzungen, insbesondere die Festsetzung 1.7, Zufahrten durch die Hecke hindurch zu.

Südwestlich der Fläche für die Landwirtschaft ist eine Fläche für Wald enthalten. Der Wald besteht bereits.

Finanzierung:

Der Antragsteller bzw. Grundeigentümer verpflichtete sich in einem städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Kosten.

Fördermittel durch Dritte:

entfällt

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / Die Gemeindevertretung beschließt, für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Heistmer Weg“ gemäß § 12 BauGB einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll in Form einer öffentlichen Auslegung erfolgen.

Karl-Heinz Weinberg

Anlagen:

Anlage 1: Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 31

Anlage 2: Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 31

Anlage 3: städtebauliches Konzept

Anlage 4: Bauaufmaß

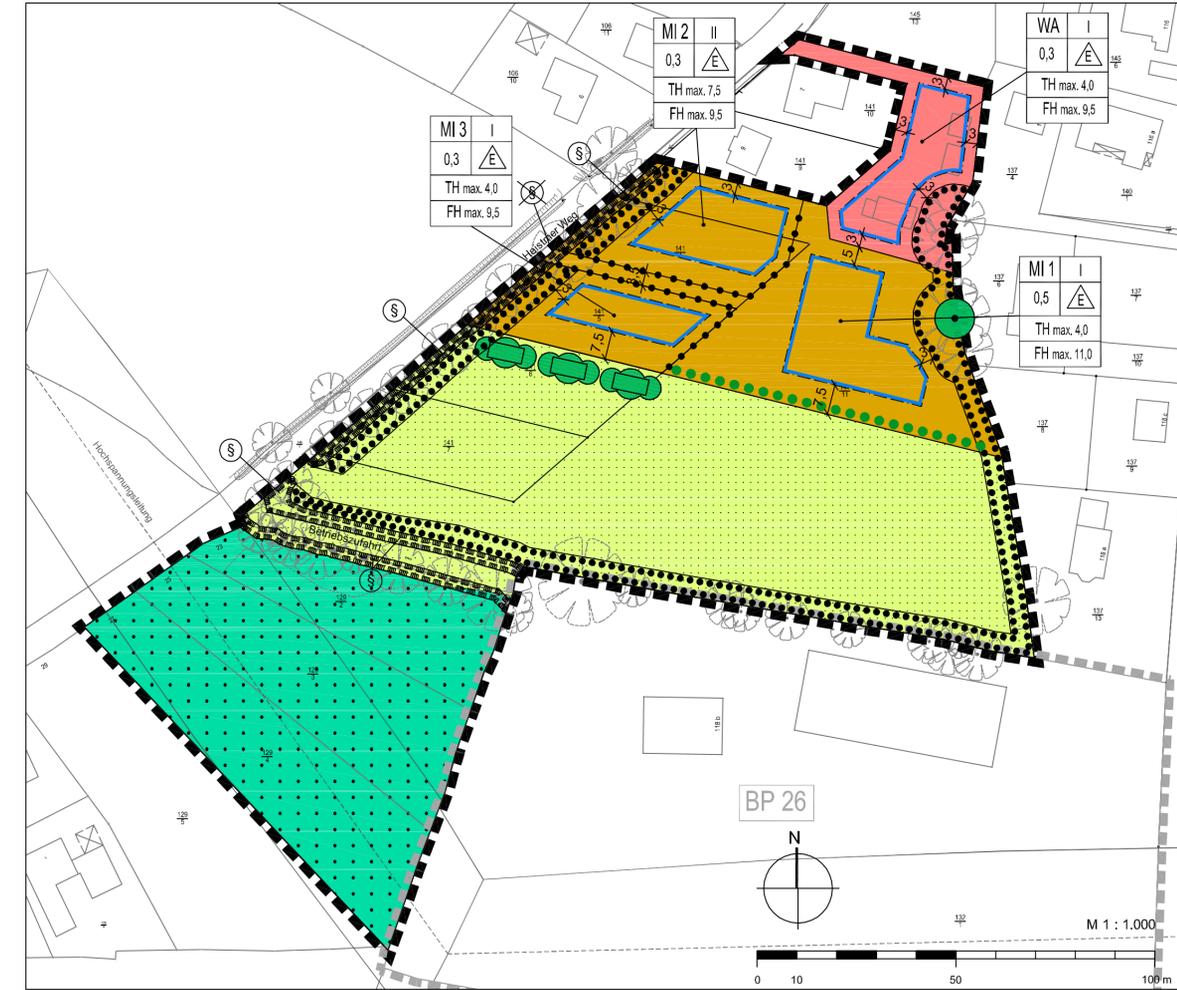
Anlage 5: Baugrundgutachten

Anlage 6: Begründung Anlage vorhabenbezogener Bebauungsplan Teil 1

Anlage 7: Begründung Anlage vorhabenbezogener Bebauungsplan Teil 2

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S.1548) und das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011

- Art der baulichen Nutzung**
 - z.B. **WA** Allgemeine Wohngebiete
 - MI** Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - z.B. 0,3 Grundflächenzahl
 - z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - z.B. TH 4,5 m FH 9,5 m Trauf- und Firsthöhe des Hauptdaches als Höchstmaß (s. textliche Festsetzung 1.3)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze
 - Nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen**
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
 - Flächen für die Landwirtschaft
 - Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (s. textliche Festsetzung 1.11)
 - Anpflanzen: Knick (s. textliche Festsetzung 1.7)
 - Erhaltung: Bäume
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes, hier nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop (Knick) (s. textliche Festsetzung 1.9)
 - Anpflanzung Hecke (s. textliche Festsetzung 1.8)
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Darstellung ohne Normcharakter
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 26 "Firma Maschmann"
 - Hochspannungsleitung

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 Mischgebieten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben) sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Tankstellen
- Vergnügungstätten

1.2 In der Fläche für die Landwirtschaft ist ein dreiseitig offener Unterstand mit einer Grundfläche von maximal 150 m² zulässig.

1.3 Bezugspunkt der Höhenmessung für die Trauf- und Firsthöhe ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes. Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut.

1.4 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm höher hergestellt werden als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.

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

1.5 In den Mischgebieten sind je Einzelhaus mindestens 700 m² Grundstücksfläche erforderlich.

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

1.6 Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Im Mischgebiet 2 (MI 2) sind je Einzelhaus maximal vier Wohnungen zulässig.

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 Der festgesetzte Knick ist auf einer Fläche von 6 m Breite und 47 m Länge fachgerecht anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei der Herstellung des Knick ist folgendermaßen vorzugehen:

- fachgerechte Herstellung eines Knickwalls mit einer Erdhöhe von mindestens 0,6 m, Kronenbreite von 1 m und Wallfußbreite von 3 m
- Bepflanzung mit Gehölzen:
 - mittig auf dem Wall als Überhälter im Abstand von 15 m Bäume (s. Pflanzliste)
 - 2-reihige Bepflanzung mit Sträuchern (s. Pflanzliste) auf dem Knickwall im Abstand von 1 m
- Verankerung der Bäume durch Pfähle
- beidseitige Einzäunung der Knicksäume in mindestens 1,5 m Entfernung vom Wallfuß mit einem Wildschutzzaun (Höhe 1,6 m). Nach Erreichen der Kultursicherheit (frühestens nach 5 Jahren, spätestens jedoch nach 8 Jahren) ist der Zaun zu entfernen.
- Bäume und Sträucher sind bei Abgang durch Anpflanzung der gleichen Art zu ersetzen

Pflanzliste Baumarten (Stammumfang mindestens 14 cm):

- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Pflanzliste Sträucher (jeweils 2 x verpflanzt):
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Gewöhnliche Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Gewöhnlicher Hasel (*Corylus avellana*)
- Holzapfel (*Malus sylvestris*)

- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Roter Hartriegel (*Comus sanguinea*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

1.8 Die festgesetzte anzupflanzende Hecke ist aus Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. In die Hecke integrierte Zäune sind zulässig, diese dürfen die Hecke in der Höhe nicht überragen. Als Gehölze sind die Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden.

- Heckenpflanzen:**
- Buxus sempervirens (Buchsbaum)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rot-Buche)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- und zusätzlich die genannten Straucharten der textlichen Festsetzung 1.7.

In der festgesetzten Hecke ist je Hauptgebäude je eine Unterbrechung für Zufahrten bis zu 3,50 m Breite und für Zugänge bis zu 1,50 m Breite zulässig.

1.9 Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch Anpflanzung der gleichen Baumart in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu ersetzen.

1.10 Der Knick ist vor Eingriffen zu schützen und mit Knickwall und Gehölzen dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln. Lückige Knickabschnitte sind mit Gehölzen der folgenden Liste in 1 m Pflanzabstand und je nach örtlichen Verhältnissen ein- oder zweireihig zu bepflanzen. Beschädigte Knickwallabschnitte sind auszubessern.

- Artenvorschläge:**
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

1.11 Vor den bestehenden Knicks sind auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen mindestens 5,00 m breite Knickschutzstreifen anzulegen, mit einer Saatgutmischung aus gebietsheimischen Wildkräutern und Gräsern anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind einmal jährlich zu mähen. Diese Maßnahmen sind spätestens bei Baubeginn vorzunehmen. Auf dieser Fläche sind Bodenversiegelungen nicht zulässig.

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

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

2.1 Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 20-55 Grad auszuführen.

2.2 Die Dacheindeckung der Hauptdächer sind nur als Pfannendeckung (oder Materialien, die das Aussehen von Pfannendeckungen haben) in den Farben Rot bis Rotbraun oder Grau bis Schwarz sowie mit weicher Dachdeckung (Reetdach) oder als Solaranlage 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 Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf dort ansässige Firmen hinweisen. Zulässig ist je Betrieb höchstens eine an der Fassade angebrachte Werbeanlage. Sie darf die Traufe bzw. den Organg nicht überragen, die Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten, die Länge darf nicht mehr als 20 % der jeweiligen Fassadenlänge betragen.

Werbeanlagen, die in die freie Landschaft einwirken, sind unzulässig. Eine freistehende Werbeanlage ist nur an der Zufahrt zum Heistmer Weg mit einer maximalen Höhe von 1,80 m über Gelände und einer maximalen Höhe von 2 m² zulässig.

2.6 Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Leuchtwerbungen mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht sind unzulässig.

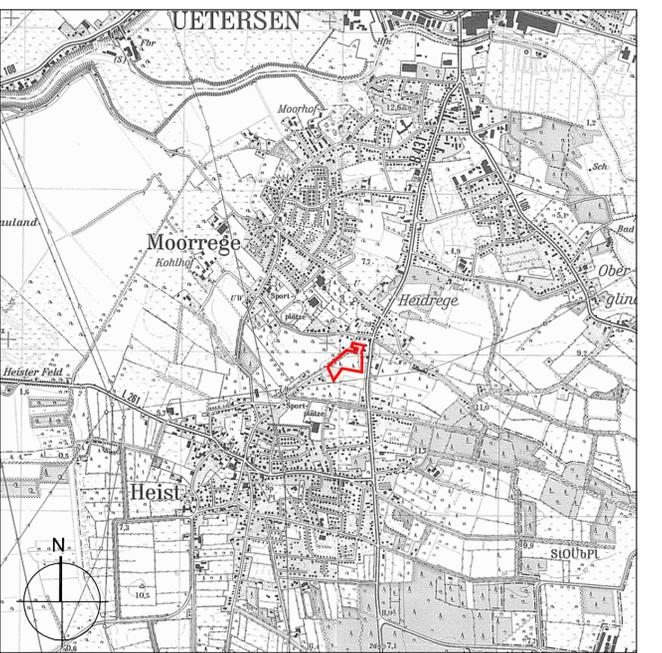
Hinweise

Artenschutz

Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. In diesem Fall sind die Baufeldräumung und die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln (der Brutzeitraum liegt zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten wenn nach fachkundiger Kontrolle sichergestellt wurde, dass keine besetzten Brutstätten vorhanden sind (Näheres siehe Kapitel 8.5 der Begründung).

Knickschutz

Die vorhandenen Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG und zu erhalten. Handlungen die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Von diesen Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Pflegemaßnahmen sind entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Knickerlasses vom 11. Juni 2013 (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-5315.10) durchzuführen.



Übersichtsplan M 1 : 25.000

Satzung der Gemeinde Moorrege über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 "Heistmer Weg"

Für das Gebiet östlich Heistmer Weg, westlich Wedeler Chaussee

Mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung

Stand: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung, 13.01.2015

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE
ELBERG
 STADT – PLANUNG – GESTALTUNG

Gemeinde Moorrege

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 „Heistmer Weg“

Für das Gebiet östlich Heistmer Weg, westlich Wedeler Chaussee

Mit Festsetzungen zur Gestaltung nach § 84 Landesbauordnung

Stand: 13.01.2015, Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

M.Sc. Leevke Heeschen

Dr. Wiebke Hanke

Inhalt

1	Allgemeines	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Verfahren.....	4
1.3	Lage des Plangebietes / Bestand	4
1.4	Archäologie.....	5
2	Planungsvorgaben	5
2.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan	5
2.2	Landschaftsplan.....	6
2.3	Flächennutzungsplan.....	8
2.4	Bestehende Bebauungspläne	9
3	Städtebauliches Konzept.....	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	10
3.3	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	11
3.4	Gestaltung	11
4.	Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.....	12
4.1	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	12
4.2	Durchführungsvertrag	12
5	Erschließung	12
5.1	Überörtliche Erschließung.....	12
5.2	Innere Erschließung.....	12
5.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	13
6	Ver- und Entsorgung.....	13
7	Altlasten	13
8	Immissionsschutz	13
8.1	Lärmimmissionen.....	13
9	Naturschutz und Landschaftspflege	13
10	Flächen und Kosten.....	14

Anlagen

Anlage 1: Städtebauliches Konzept, Stand: 13.01.2014

Anlage 2: Baumaufmaß , Stand: 31.03.2014

Anlage 3: Baugrundgutachten, Stand: 17.04.2014

Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan – Teil 1: Lageplan

Anlage 5: Vorhaben- und Erschließungsplan – Teil 2: Perspektiven

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 31 ist die Absicht eines Vorhabenträgers den Betriebssitz seines Baugeschäftes in die Gemeinde Moorrege zu verlegen. Darüber hinaus ist es Ziel der Gemeinde weitere bauliche Flächen im rückwärtigen Bereich sowie entlang des Heistmer Weges zu entwickeln, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereichs zu gewährleisten und eine Begrenzung zum Außenbereich zu entwickeln. Außerdem soll der regionale Grünzug zwischen den Gemeinden Moorrege und Heist gesichert werden.

1.2 Verfahren

Da es sich im zentralen Bereich des Bebauungsplans um die Planung mit einem konkreten Vorhabenbezug handelt, wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB durchgeführt. In einem Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB verpflichtet sich der Vorhabenträger zu einer zeitnahen Realisierung des Vorhabens auf den Flurstücken 141/4 und 141/11 (teilweise), der Gemarkung Moorrege. Vorhabenträger ist das Baugeschäft Rickert aus Heist. Die umliegenden weiteren Flächen werden gemäß § 12 Abs. 4 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Die vorhabenbezogenen Teile des Bebauungsplans sind in den Anlagen 4 und 5 als Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich dargestellt.

Parallel zur Aufstellung des B-Plans erfolgt die 23. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) „Heistmer Weg“ für das Gebiet östlich Heistmer Weg, westlich Wedeler Chaussee. Die bisher als Dorfgebiet dargestellte Fläche im Norden wird nun als Wohnbaufläche dargestellt. Die daran südlich angrenzende Fläche für die Landwirtschaft wird zukünftig teilweise als Mischgebiet dargestellt. Alle anderen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans bleiben im FNP unverändert.

1.3 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Moorrege östlich des Heistmer Weges und westlich der Wedeler Chaussee (B 431), von der es durch die Randbebauung der Wedeler Chaussee getrennt ist und keinen direkten Anschluss dorthin hat. Es hat eine Größe von insgesamt ca. 2,1 ha.

Östlich und nördlich grenzen Wohngrundstücke an. Südlich des Plangebiets liegt ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Die Bebauung hier wird durch den B-Plan Nr. 26 aus dem Jahr 2006 geregelt. Des Weiteren grenzt das Plangebiet ebenfalls im Süden an eine Waldfläche an. Auf den nördlich und östlich angrenzenden Grundstücken wird die Bebauung nach § 34 BauGB geregelt. Im Westen des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Flächen.

Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich um bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden befinden sich einige Garagen und Schuppen.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 31 (rote Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Google Earth; Stand 2013

1.4 Archäologie

Durch das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden.

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 gern. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

2 Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein und im Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) beschrieben.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) (s. Abb. 2) stellt das Plangebiet als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes (hier Unterezentrum Uetersen) im Bereich einer Siedlungsachse dar. Als Ziel der Raumordnung ist dieser Bereich Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung in dem bedarfsgerecht u.a. Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen auszuweisen sind.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil in einem regionalen Grünzug, der die Gemeinden Moorrege und Heist räumlich voneinander abgrenzt. Der Grünzug wird durch die Planungen erhalten und durch Festsetzungen gesichert.

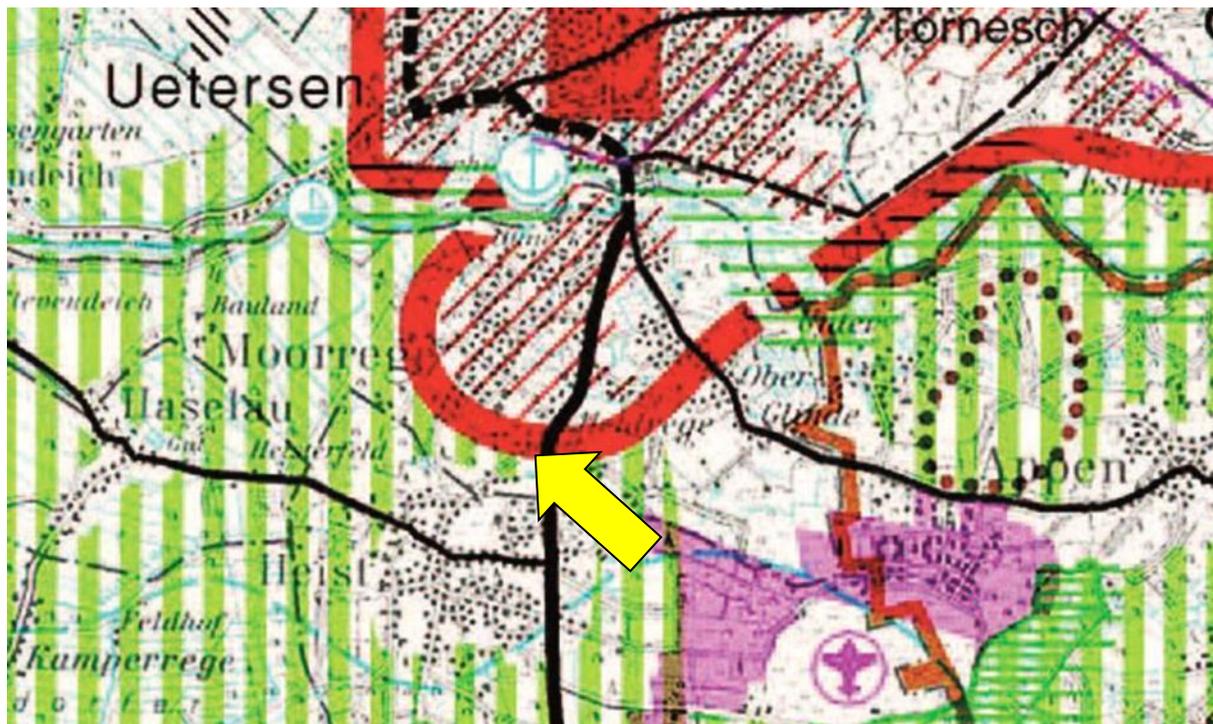


Abb.2: Ausschnitt aus dem Regionalplan (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung des Plangebietes (gelber Pfeil)

2.2 Landschaftsplan

Im wirksamen Landschaftsplan aus dem Jahr 2001 einschließlich seiner 1. Änderung aus dem Jahr 2005 ist der nördliche Bereich des Plangebietes als „Fläche, die sich für bauliche Entwicklung eignet“ dargestellt. Der bewaldete Bereich im südlichen Teil des Plangebietes ist mit der Signatur „Erhalt der Waldflächen und Gehölzbereiche“ sowie „Umbau von nicht-standortgerechten Beständen in naturnahe Mischbestände / Entwicklung von Waldrändern und Pufferzonen“ gekennzeichnet (siehe Abb. 3). Südlich und östlich der Wedeler Chaussee grenzen weitere „Flächen, die sich für bauliche Entwicklung eignen“ an. Die im B-Plan festgesetzten Baugebiete entsprechen dieser Eignungsfläche. Einer baulichen Entwicklung wie in diesem B-Plan vorgesehen, steht aus Sicht des Landschaftsplans nichts entgegen.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Landschaftsplan der Gemeinde Moorrege (2001) inklusive 1. Änderung (grauer Planteil) (2005) mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Umrandung)

Überlagerungen mit dem Landschaftsplan

Zur Verdeutlichung der Übereinstimmung von Landschaftsplan und B-Plan sind im Folgenden, Überlagerungen der B-Plan-Zeichnung und des städtebaulichen Konzeptes mit dem Landschaftsplan abgebildet (siehe Abb. 4 und 5). Sie zeigen, dass eine bauliche Entwicklung ausschließlich innerhalb der hierfür vorgesehenen Fläche des Landschaftsplans stattfindet. Lediglich die festgesetzten Hecke, der Knick und 2 – 5 m der Gartenflächen befinden sich in der im Landschaftsplan als Baumschulfläche kartierten Bereich. Dies ist inhaltlich verträglich und im Übrigen auf Grund des groben Maßstabs des Landschaftsplans ohne Bedeutung.

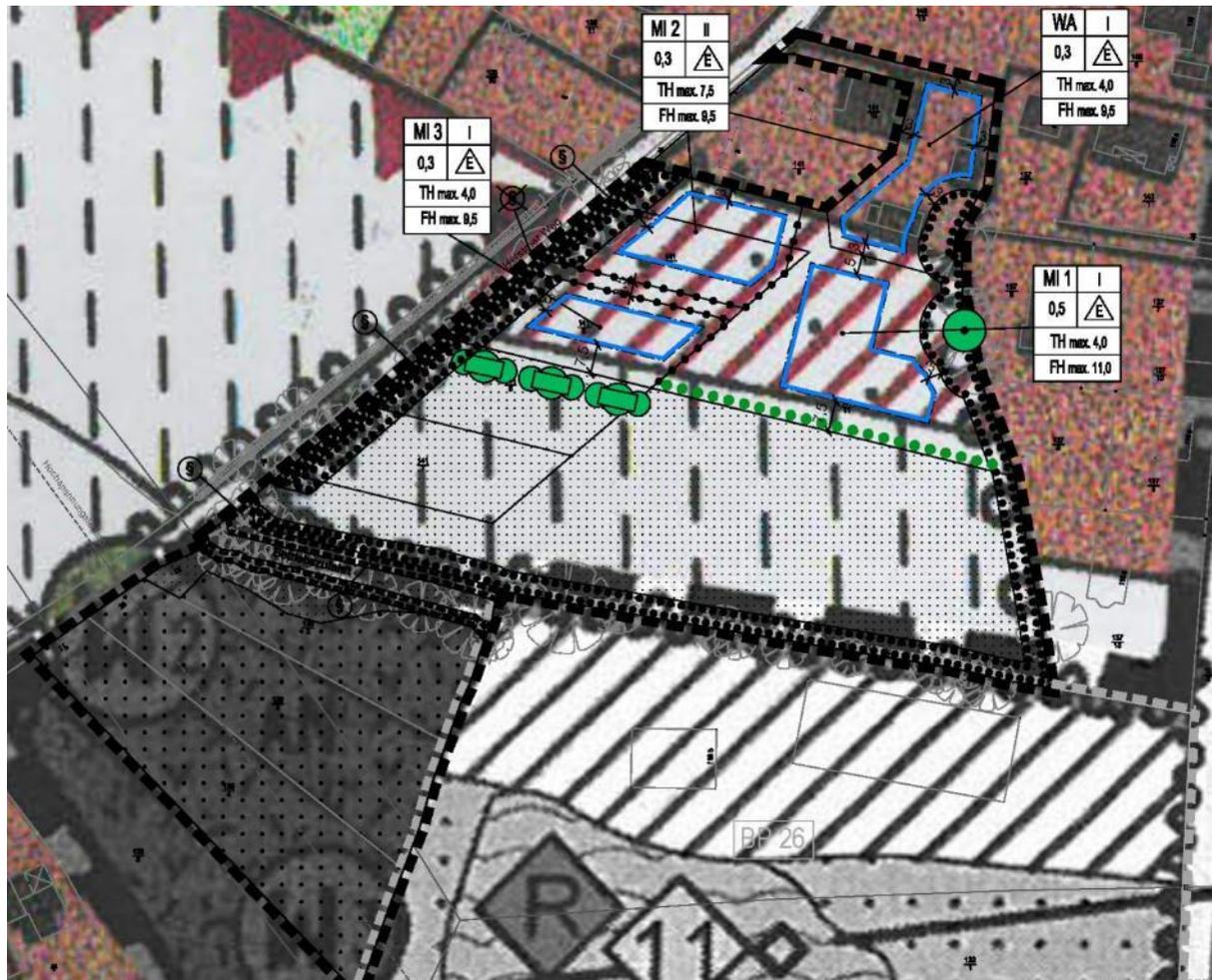


Abb. 4: Überlagerung des B-Plans mit dem dazugehörigen Ausschnitt aus dem wirksamen Landschaftsplan der Gemeinde Moorrege (2001) inklusive 1. Änderung (grauer Planteil) (2005)

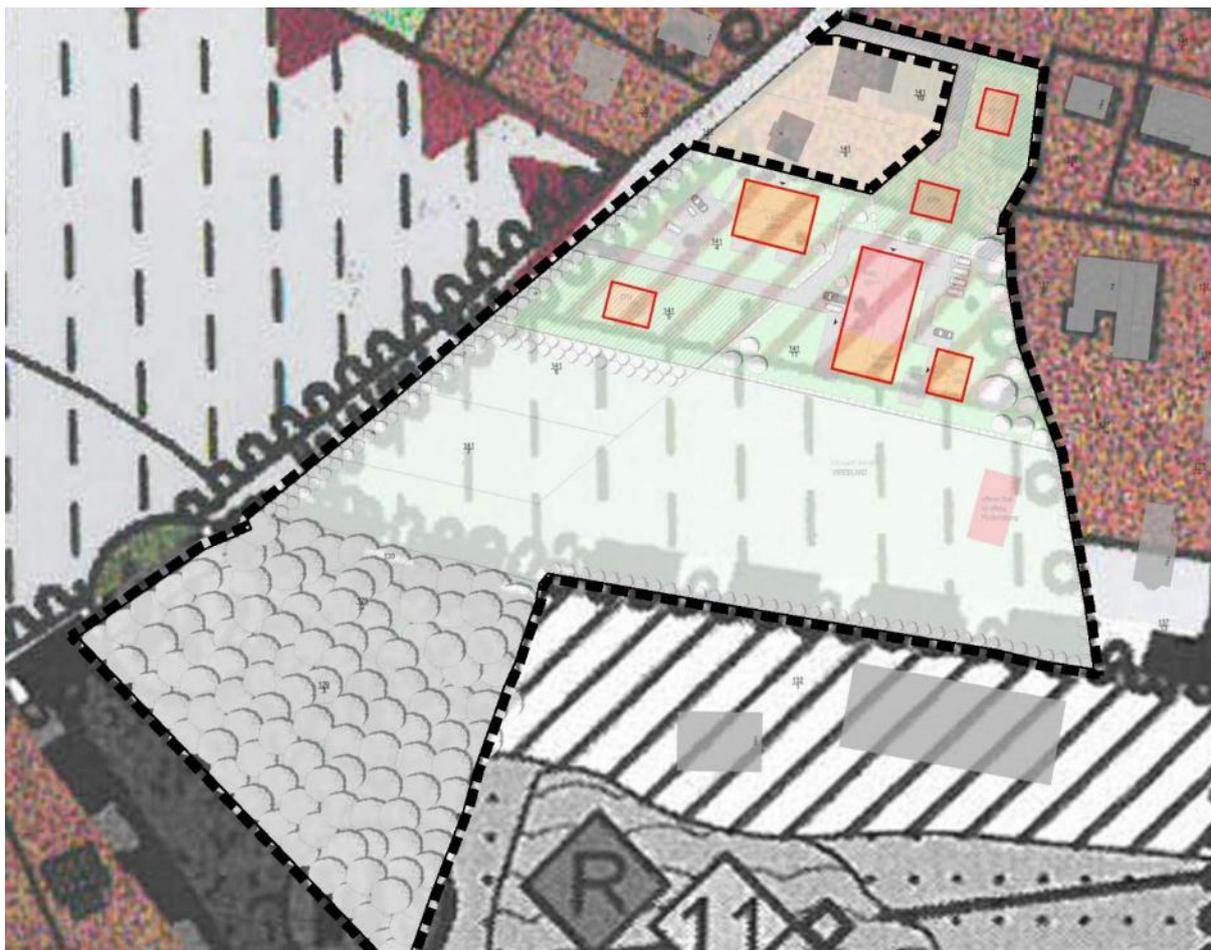


Abb. 5: Überlagerung des städtebaulichen Konzeptes mit dem dazugehörigen Ausschnitt aus dem wirksamen Landschaftsplan der Gemeinde Moorrege (2001) inklusive 1. Änderung (grauer Planteil) (2005)

2.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wurde im wirksamen FNP der Gemeinde Moorrege bislang größtenteils als Flächen für die Land- und Forstwirtschaft dargestellt. Der nördliche Teil ist als Dorfgebiet dargestellt (s. Abb. 4). Parallel zur Aufstellung des B-Plans wird der Flächennutzungsplan für Teile des Geltungsbereichs dieses B-Plans geändert. In der 23. Änderung des FNP werden im Geltungsbereich im Norden Wohnbauflächen (W) und im südlich daran angrenzenden Teil gemischt genutzte Flächen (M) dargestellt (siehe Abb. 6). Damit wird der B-Plan Nr. 31 nach Wirksamkeit der FNP-Änderung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt sein.

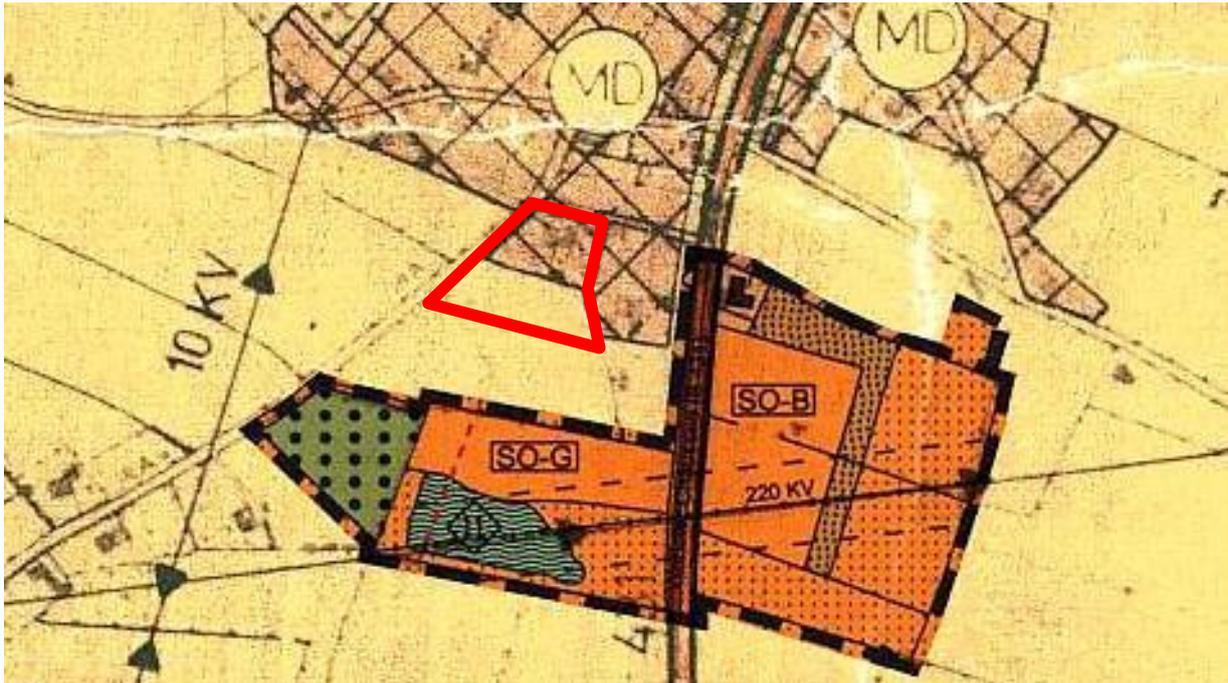


Abb. 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Moorrege mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs der FNP-Änderung (rote Umrandung) (Maßstab ca. 1:5.000)

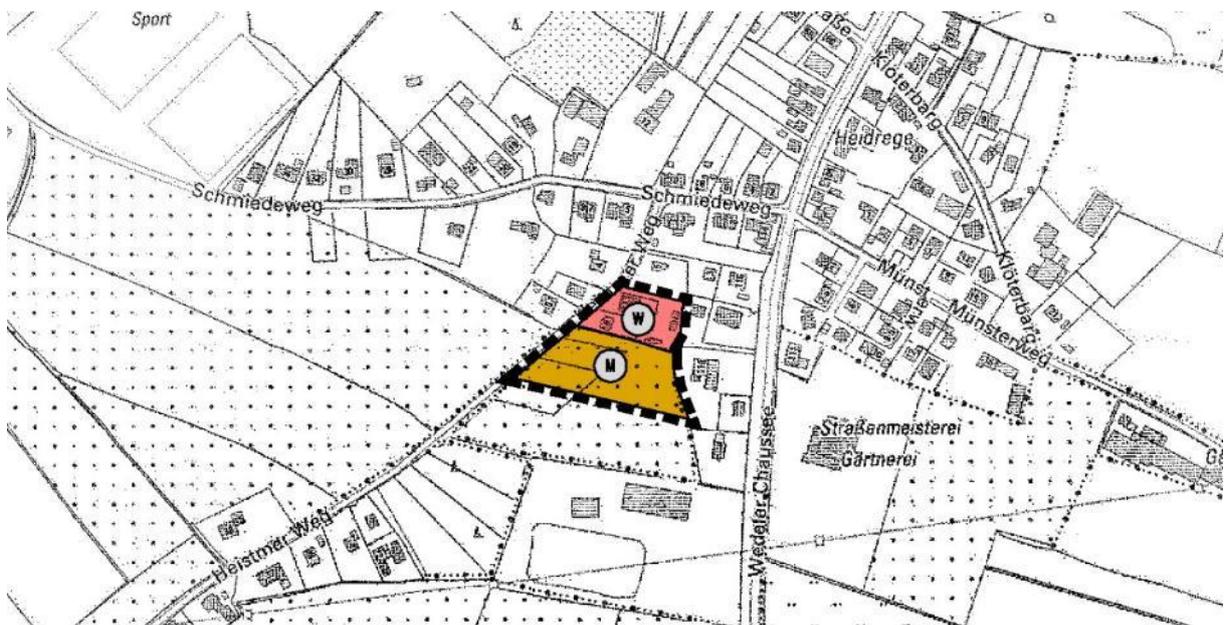


Abb. 7: 23. Änderung des Flächennutzungsplans (Maßstab ca. 1:5.000)

2.4 Bestehende Bebauungspläne

Rechtskräftige Bebauungspläne existieren im Plangebiet nicht.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die bebaubaren Flächen werden als **allgemeines Wohngebiet** (WA) gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) und als **Mischgebiet** (MI 1, MI 2 und MI 3) gemäß § 6 BauNVO) festgesetzt.

Entlang des Heistmer Weges werden **Mischgebiete** gemäß § 6 der BauNVO festgesetzt. Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen: Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen. Diese Nutzungsarten würden dem Charakter des geplanten Vorhabens widersprechen und unverhältnismäßig hohe Immissionen aus der Verkehrsbelastung und Nutzung in diesem überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Bereich produzieren (s. textliche Festsetzung Nr. 1.1).

Teilbereiche der Mischgebiete werden darüber hinaus konkreter im VEP geregelt (s. Kapitel 4)

Die **höchstzulässige Anzahl der Wohnungen** wird auf zwei Wohnungen je Einzelhaus im allgemeinen Wohngebiet (WA), im Mischgebiet 1 (MI 1) und im Mischgebiet (MI 3) festgesetzt. Im Mischgebiet 2 (MI 2) sind je Einzelhaus maximal vier Wohnungen zulässig. (s. textliche Festsetzung Nr. 1.6) Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich die neue Bebauung bezüglich ihrer Dichte und Bebauungsstruktur in die Umgebungsbebauung einfügt. Zusätzlich soll durch die Beschränkung der Wohneinheiten außerdem einer Stellplatzproblematik durch zu wenige Stellplätze vorgebeugt werden.

In der **Fläche für die Landwirtschaft** ist ein dreiseitig offener Unterstand mit einer Grundfläche von maximal 150 m² zulässig. Der Unterstand dient der Versorgung von Nutztieren. (s. textliche Festsetzung Nr. 1.2)

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung der Baugebiete wird bestimmt durch die vorgegebene Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und maximaler Trauf- und Firsthöhen. Die Festsetzungen orientieren sich an der Wohnbebauung in der näheren Umgebung. Die Begrenzung der baulichen Nutzung bezüglich Kubatur und Höhe soll das Entstehen städtebaulich unerwünschter Gebäudestrukturen ausschließen.

Im WA, MI 2 und MI 3 ist die maximale **Grundflächenzahl** mit 0,3 festgesetzt. Im MI 1 wird die Grundflächenzahl mit 0,5 festgesetzt. Mit allen festgesetzten Werten bleibt die GRZ damit aber unter dem zulässigen Höchstwert des § 17 BauNVO und erlaubt eine der Ortslage angemessene städtebauliche Dichte.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird im WA und MI 3 auf ein Vollgeschoss als Höchstmaß mit einer maximalen **Traufhöhe** von 4,0 m und einer maximalen **Firsthöhe** von 9,5 m festgesetzt. Im MI 1 wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Hier ist das Entstehen einer etwas höheren Bebauung erwünscht, weshalb hier eine maximale Traufhöhe von 4,0 m und eine maximale Firsthöhe von 11,0 m festgesetzt wird. Im MI 2 soll eventuell ein Mehrfamilienhaus entstehen, sodass dort das Höchstmaß von zwei Vollgeschossen mit einer maximalen Traufhöhe von 7,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt wird. Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes. (s. textliche Festsetzung Nr.1.3)

Zur Verhinderung von weit aus dem Erdreich herausragenden Sockelbauten wird die **Oberkante des Erdgeschossfußbodens** auf maximal 30 cm höher als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes beschränkt (s. textliche Festsetzung Nr. 1.4).

Es werden weitere Festsetzungen zur Bauweise getroffen, um die Neubebauung in ihrer Struktur dem Erscheinungsbild der näheren Umgebung anzupassen.

Die Festsetzung einer **Mindestgrundstücksgröße** je Einzelhaus von mindestens 700 m² in den Mischgebieten sichert ebenfalls eine dem Ortsbild angepasste aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Anteilen von Gartenflächen. (s. textliche Festsetzung Nr. 1.5)

Die Lage der Gebäude wird durch **Baugrenzen** bestimmt, die als Flächenausweisungen eine flexible Bebaubarkeit der Grundstücke ermöglichen und noch Spielräume für die Anordnung der Baukörper zulassen. Zu den Erschließungswegen, den Rändern des Plangebietes sowie den Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen, sowie von Gewässern wird jeweils ein Abstand von 3 m eingehalten.

3.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Eingrünung und Abgrenzung des Vorhabens zur freien Landschaft und zur Ortsrandgestaltung, sind sowohl ein **Knick** als auch eine **Hecke** aus Laubgehölzen entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen. In der textlichen Festsetzung 1.7 und 1.8 werden hierzu ergänzende Bestimmungen geregelt.

Ein **bestehender Baum** im Plangebiet, der nicht durch die Lage innerhalb eines Knicks geschützt ist, wird gesondert als **zu erhalten festgesetzt**. Maßnahmen zum Schutz des Wurzelbereichs und angemessenen Ersatz bei Abgang des zu erhaltenden Baumes werden in der textlichen Festsetzung 1.9 geregelt.

Im Osten und Süden des Plangebiets liegt jeweils ein **Knick**, welche **als Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m § 21 LNatSchG geschützt sind**. Diese Bereiche werden im B-Plan als Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes nachrichtlich übernommen. Die Knicks sind vor Eingriffen zu schützen und zusammen mit den Knickwällen und Gehölzen dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln. In der textlichen Festsetzung 1.10 werden hierzu ergänzend Bestimmungen über die Sicherung, Pflege und Entwicklung dieser Knicks getroffen. Zum Schutz der Knicks wird außerdem eine 5 m breiter vorgelagerte Knickschutzstreifen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gräsern festgesetzt. In der textlichen Festsetzung 1.11 werden hierzu ergänzend Bestimmungen über die Sicherung, Pflege und Entwicklung dieser Knickschutzstreifen getroffen.

3.4 Gestaltung

Nach § 84 der Landesbauordnung wurden einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. Die Gestaltungsfestsetzungen betreffen Dachneigung sowie Dach- und Fassadengestaltung und die Errichtung von Werbeanlagen. Sie verbessern das Einfügen der Bauten in die Umgebung, vermeiden optische Störungen und gewährleisten dadurch die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Siedlungsbildes in der Gemeinde.

Um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden, ist für den Betrieb nur eine an der Fassade angebrachte Werbeanlage zulässig. Diese darf die Traufe bzw. den Ortgang nicht überragen, die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und die Länge darf nicht mehr als 20 % der jeweiligen Fassadenlänge betragen. Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie

Leuchtwerbungen mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht sind aus den angeführten Gründen ebenfalls unzulässig.

4. Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

4.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der VEP besteht aus einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie perspektivischen Ansichten des Vorhabens (s. Anlagen 4 und 5).

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über den Heistmer Weg.

In dem Wohn- und Wirtschaftshaus entstehen eine Wohnung sowie ein Wirtschaftsbereich für das Baugeschäft des Vorhabenträgers. Das Gebäude ist eingeschossig, hat überwiegend Verblendmauerwerk und ein rotes Satteldach. In seiner architektonischen Anmutung entspricht dieses Gebäude den alten regionaltypischen Bauernhäusern. In dem Mehrfamilienhaus entstehen ebenfalls Wohnungen. Das Gebäude ist zweigeschossig, hat ebenfalls Verblendmauerwerk und ein rotes Walmdach.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Damit dürfen im Vorhabengebiet nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Anlagen und Einrichtungen errichtet werden.

4.2 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Moorrege und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. §12 Abs. 3 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- Erschließungsplan) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Im Durchführungsvertrag werden außerdem zusätzlich zum B-Plan weitere Vereinbarungen zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und Einzelheiten bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen.

Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planungsunterlagen und wird zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Moorrege bis spätestens zum Satzungsbeschluss abgeschlossen.

5 Erschließung

5.1 Überörtliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz erfolgt über den Heistmer Weg und den anschließenden Schmiedeweg, der im Nordosten in die Bundesstraße 431 (Wedeler Chaussee) mündet. Über die B 431 sind nach Norden Uetersen und in Richtung Süden die Stadt Wedel erreichbar.

5.2 Innere Erschließung

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über eine private Zuwegung vom westlich gelegenen Heistmer Weg aus. Die konkrete innere Erschließung obliegt dem Eigentümer. Die Erschließung des nördlich gelegenen Baufeldes erfolgt über eine private Zuwegung direkt vom Heistmer Weg. (s. Anlage 1 Städtebauliches Konzept)

Mülltonnen sind am Heistmer Weg bereitzustellen.

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegene Haltestelle Moorrege, Klöterberg, befindet sich nordwestlich des Plangebietes an der Wedeler Chaussee. Die Entfernung beträgt ca. 250 m vom Nordrand des Plangebietes. Durch die dort verkehrenden Buslinien 489 (Richtung Bf. Elmshorn ZOB und S Wedel), 589 (Richtung Uetersen und S Wedel) und 6665 (Richtung Haselau) des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) ist das Plangebiet an das ÖPNV-Netz des Kreises Pinneberg bzw. des Großraums Hamburg angebunden.

6 Ver- und Entsorgung

Die **Ver- und Entsorgung** kann durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen im Heistmer Weg sichergestellt werden, die hierfür bis ins Plangebiet verlängert werden müssen. Die vorhandenen Leitungen in den angrenzenden Gehweg- und Straßenbereichen sind zu beachten.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist die Versickerung von Oberflächenwasser lediglich in der Fläche oder flachen Mulden möglich (siehe Anlage 3). Das **anfallende Niederschlagswasser** ist deshalb, soweit es nicht in Speichereinrichtungen gesammelt und genutzt wird, auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern (s. textliche Festsetzung 1.11).

7 Altlasten

Für den Geltungsbereich liegen der unteren Bodenschutzbehörde keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Altablagerungen oder altlastenverdächtige Standorte vor.

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).

8 Immissionsschutz

8.1 Lärmimmissionen

Da das Satzungsgebiet im Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließt, sind hier geringe Immissionen aus dem Bereich der Landwirtschaft zu erwarten. Beeinträchtigungen durch die ordnungsgemäße Landwirtschaft, auch am Wochenende und nachts, sind daher als ortsüblich hinzunehmen. Hierzu zählen landwirtschaftlicher Verkehr und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf den landwirtschaftlichen Flächen. Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ist in normalem Umfang nach dem Gebot der gegenseitigen nachbarschaftlichen Rücksichtnahme vorzunehmen.

9 Naturschutz und Landschaftspflege

- folgt zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung -

10 Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 2,1 ha. Davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.266 m ²
Mischgebiet (MI)	5.048 m ²
Fläche für die Landwirtschaft	9.403 m ²
Fläche für die Forstwirtschaft	5.735 m ²
Gesamt	ca. 21.452 m²

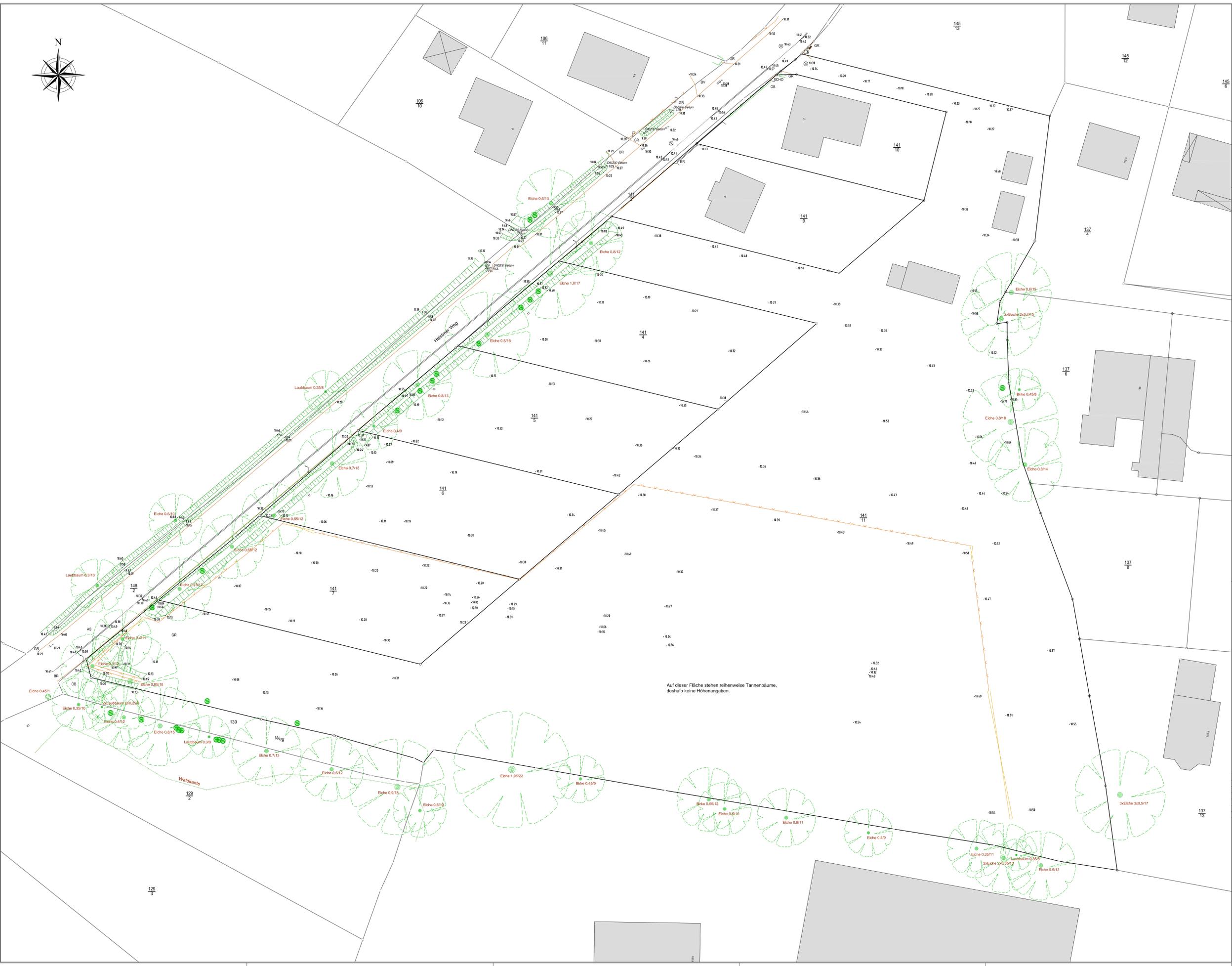
Kosten

Der Gemeinde Moorrege entstehen durch die Umsetzung dieses Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

Moorrege, den

.....
Bürgermeister





Auf dieser Fläche stehen reihenweise Tannenbäume, deshalb keine Höhenangaben.

LEGENDE

- Schmutzwasserschacht
- Regenwasserschacht
- allg. Schacht rund
- allg. Schacht eckig
- Straßenablauf eckig
- Straßenablauf rund
- Schmutzwasser-Hausanschluss
- Regenwasser-Hausanschluss
- Regenfallrohr
- Schalkasten
- Wasserschieber / Hausanschluss
- Abwasserschieber
- Hauptleitung
- Unterflurhydrant
- Oberflurhydrant
- Fernwärmeschieber
- Gasschieber
- Brunnen / Peilrohr
- Grabeneinlauf / Rohrsohle
- Briefkasten
- Papierkorb
- Poller
- Parkscheinautomat
- Denkmal
- Findling
- Spiegelgerät
- Schranke
- Andreaskreuz
- Notrufsäule
- Fahnenmast
- Postkasten
- Leitungsmast
- E-Mast mit Laterne
- Strassenlaterne
- Bogenlampe
- Verkehrszeichen
- sonstiges Schild
- Werbeobjekt
- Haltestellenschild
- Kameramast
- Uhrenmast
- Verkehrssignalanlage
- Kilometerstein
- Baum (Art ØStamm[m] / ØKrone[m])
- Baumstumpf
- Höhenpunkt
- Kabelschacht, einfach, doppelt, dreifach

- Grenze gerechnet
- Grenze digitalisiert
- Schmutzwasserleitung
- Regenwasserleitung
- Gebäude offen
- Rasenbord
- Tiefbord
- Hochbord
- Mauer
- Stützmauer
- Tor
- Geländer
- Zaun
- Hecke
- Heckenkontur
- Bewuchskante
- ACO-Rinne

Arten der Oberflächenbeschaffenheit

- BB Bewuchs/Beet
- GR Grün
- OB Oberboden
- WD Wassergeb. Decke
- SCHO Schotter
- AS Asphalt
- PL Platten
- NP Natursteinpflaster
- RG Rasengittersteine
- RI Rinne
- BR Betonrechteckpflaster
- BV Betonverbundpflaster
- BW Betonwabenpflaster
- BO Betonquadratpflaster
- KI Kies
- SA Sand
- KL Klinker
- B Beton

Die Höhen beziehen sich auf NN.
 Die Koordinaten beziehen sich auf ETRS89-GK (Hamburg = System 320).
 Die grau dargestellten Grenzen und Gebäude stammen aus ALKIS oder ALK und haben nur grafische Genauigkeit!
 Die schwarz dargestellten Grenzen und Gebäude stammen aus dem Koordinatenkaster. Für die Übereinstimmung mit der Örtlichkeit kann daher nicht garantiert werden.

Index	Datum	Art der Änderungen	Gezeichnet

FELSHART
Vermessung

Dipl. Ing. Martin Fehlert
Heinrich-Schröder-Straße 6, 25436 Uetersen
Tel.: 04122 / 95 73-0 Fax: 04122 / 95 73 33

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

BV Heistmer Weg 11-21 in Moorrege Lage- und Höhenplan

Gemarkung: Moorrege		Flur: 11	
aufgenommen	31.03.2014	Schwarzenberger	Maßstab 1:250
gezeichnet	09.04.2014	Ehler	Plannummer
berechnet	04.04.2014	Hoyer	140119-LP-01



Ing.-Büro Rohde und Schlesch Pinneberger Straße 5b 25436 Tornesch

Rickert
Wohnungsbau GmbH
Im Grabenputt 13
25492 Heist

über

Dipl.-Ing. Maik Timm
Katzhagen 45
25436 Uetersen

Baugrundbewertung **Regenversickerung**
Gründungsberatung **Beweissicherung**
Umweltgeotechnik **Bodenmechanik**
Altlastensanierung **Hydrogeologie**

Bürogemeinschaft

Dipl.-Ing. Bernd Rohde Tel 04122 - 960399
Pinneberger Str. 5b Fax 04122 - 960402
25436 Tornesch Mobil 0176 - 496 95165
eMail: Rohde@baugrundumwelt.de

Dipl.-Geol.-Ing. F.Schlesch Tel 040 - 429 02 831
Wulfkenweg 18a Fax 040 - 429 02 832
21109 Hamburg Mobil 0170 - 595 3030
eMail: Schlesch@baugrundumwelt.de
Internet: www.baugrundumwelt.de

Projekt-Nr.: 1041/14

Datum: 17.04.2014

BV B-Plan Heistmer Weg , 25436 Moorrege

Baugrundbewertung und Gründungsberatung

Anlagen: 1 **Bodenprofile mit Lageplan**
 2 **zulässige Bodenpressungen**

1 Veranlassung

Wir wurden beauftragt, für die Aufstellung des B-Planes Heistmer Weg in der Gemeinde Moorrege die Baugrunderschließung zu veranlassen und eine Baugrundbewertung und Gründungsberatung abzugeben.

2 Planunterlagen

Folgende Planunterlagen standen für die Bearbeitung zur Verfügung:

- Lageplan, Arch.-Büro Timm
- Schichtenverzeichnisse und Bodenproben aus 7 Kleinrammbohrungen,
Fa. Müller und Sohn, Hamburg

3 Baugelände

Die Lage des Baugeländes und der Ansatzpunkte der Baugrundaufschlüsse ist aus dem Bohrplan auf der Anlage 1 ersichtlich. Die Ansatzpunkte der Baugrundaufschlüsse wurden höhenmäßig auf einen Schachtdeckel ($\triangle \pm 0,00$ mBN) vor dem Baugebiet bezogen.

Mit Geländehöhen zwischen $- 0,16$ mBN (BS 4) und $+ 0,06$ mBN (BS 7) sind auf dem Baugelände nur geringfügige Höhenunterschiede vorhanden.

4 Geplante Bauwerke

Es ist der Neubau mehrerer erdgeschossiger Gebäude geplant. Die Gründungstiefe wird für die weitere Bearbeitung auf einer Sohlplatte mit einer umlaufenden Frostschräge bei $0,80$ m angenommen.

5 Baugrunderkundung

5.1 Allgemeines

Der Baugrund wurde mit 7 Kleinrammbohrungen bis 6 m unter Gelände erkundet. Die Bohrergebnisse sind nach den Schichtenverzeichnissen des Bohrunternehmers und unserer kornanalytischen Probenbewertung als höhengerechte Bodenprofile auf der Anlage 1 dargestellt.

5.2 Bodenschichtung

Unterhalb einer $0,40$ bis $0,70$ m dicken Deckschicht aus überwiegend Mutterboden stehen zunächst Sande unterschiedlicher Kornzusammensetzungen an, die bis in den tieferen Untergrund von bindigen Bodenschichten aus Geschiebelehm und -mergel steifer Konsistenz unterlagert werden.

Bei BS 7 ist der Mutterboden mit einer geringmächtigen sandigen Auffüllung mit Bauschuttbeimengungen überdeckt.

5.3 Grundwasser

5.3.1 Grundwasserstandsmessungen bei der Baugrunderkundung

Bei der Baugrunderkundung Ende März/Anfang April 2014 wurde der Grundwasserstand zwischen $0,70$ bis $1,05$ m u. Gel. gemessen.

5.3.2 Bemessungswasserstand

Nach Vergleich mit den Daten aus der Grundwassermessstelle Ehemalige Schule Moorrege sind im hier betrachteten Bereich Grundwasserschwankungen von etwa 1,20 m um den langjährigen Mittelwert aufgetreten.

Zum Zeitpunkt der Baugrunderschließung lagen die Grundwasserstände allgemein im mittleren Bereich der möglichen Schwankungen.

Unter Berücksichtigung eines Sicherheitszuschlages wird empfohlen, den Bemessungswasserstand in Geländehöhe anzunehmen.

6 Bodenmechanische Kennwerte

Die charakteristischen Bodenkennwerte können wie folgt angenommen werden:

Bodenart	Scherfestigkeit		Wichte		Steifemodul Es [MN/m ²]	Bodengruppe DIN 18196	Bodenklasse DIN 18 300
	φ_k [°]	c_k [kN/m ²]	γ_k [kN/m ³]	γ'_k [kN/m ³]			
Mutterboden			18	10	-	OH	1
Auffüllung, sandig			18	10	-	[SW]	3
Sande	35	0	19	11	40	SE/SW	3
Geschiebelehm/-mergel	30	5/10	21/22	11/12	40	GT*/ST*	4 oder 5

Tab. 1: Charakteristische Bodenkennwerte

7 Baugrundbewertung

7.1 Mutterboden

Mutterboden darf als zu schützende Bodenart nicht überbaut werden und ist vor dem Baubeginn abzutragen. Als Ersatz ist ein verdichtungsfähiges Sand/Kiesmaterial mit mindestens mitteldichter Lagerung einzubringen.

7.2 Sande und bindige Bodenschichten

Die anstehenden Bodenschichten aus Sanden und Geschiebelehm/–mergel sind ausreichend scherfest und tragfähig. Sie sind für Flachgründungen von Gebäuden geeignet.

7.3 Versickerungsfähigkeit

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist die Versickerung von Oberflächenwasser lediglich in der Fläche oder flachen Mulden möglich.

8 Gründungsempfehlungen

8.1 Allgemeines

Die zulässige Bodenpressung ist keine bodenspezifische Kenngröße, sondern eine Funktion der Grundbruchsicherheit und des Verformungsverhaltens der Fundierung. Zu beiden Bedingungen wird nachfolgend Stellung genommen.

8.2 Grundbruchsicherheit

Grundbruchsichere Fundamentabmessungen können der Anlage 2 entnommen werden. Die Bemessungswerte werden nach dem Teilsicherheitskonzept gemäß EC 7 angegeben. Für die Ermittlung der Setzungen wurde ein Verhältnis von 2/3 zu 1/3 für ständige zu veränderlichen Lasten angenommen.

Grundbruchsicherheit

Bemessungswert des Sohldruckes mit $\gamma_{Gr} = 1,4$

$$\sigma_{R,d} = \sigma_{of,k} / \gamma_{Gr} \text{ [kN/m}^2\text{]}$$

Bemessungswert Grundbruchwiderstand Streifenfundamente

$$R_{n,d} = \sigma_{R,d} * b \text{ [kN/m]}$$

8.3 Verformungsverhalten

Prinzipiell sind keine Probleme bezüglich des Verformungsverhaltens der Erweiterung zu erwarten, wenn die Bemessungswerte des Sohldruckes so begrenzt werden, dass die Setzungen $s \leq 1$ cm betragen.

9 Baugrube/Fundamentgräben

Gemäß DIN 4124 dürfen nicht verbaute Baugruben und Gräben bis höchstens 1,25 m Tiefe ohne besondere Sicherung mit senkrechten Wänden hergestellt werden. Bei einer größeren Aushubtiefe ist ein Verbau erforderlich oder es darf im vorliegenden Fall ein Böschungswinkel von $\beta = 45^\circ$ nicht überschritten werden.

10 Trockenhaltungsmaßnahmen

10.1 Bauzeit

Wird die Absenkung des Grundwasserstandes erforderlich, kann dies wegen der geringen Absenktiefe möglicherweise mit einer offenen Wasserhaltung gelingen. Bei einem extremen Anstieg des Grundwassers bis zum Baubeginn ist zusätzlich der Betrieb einer Kleinfilteranlage zu kalkulieren.

10.2 Endzustand

Für die Trockenhaltung der Gebäude im Endzustand sind Abdichtungsmaßnahmen gegen Bodenfeuchte gemäß DIN 18195, Teil 4 ausreichend, sofern OK Rohsole knapp oberhalb des Geländes angeordnet wird. Dabei muss die Abdichtungslage der Sohle so mit der Abdichtung der Außenwände verklebt werden, dass keine Feuchtigkeitsbrücken entstehen können. Lediglich ein Heranführen der horizontalen an die vertikale Abdichtung ist auszuschließen.

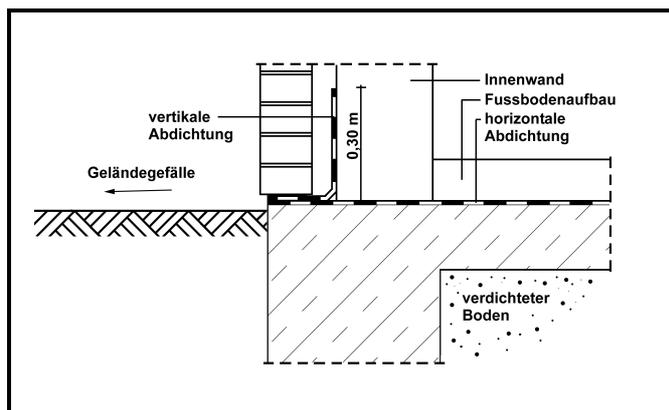


Abb. 1: Prinzipschnitt Abdichtung EG

11 Zusammenfassung

Unterhalb einer geringmächtigen Mutterbodenschicht stehen zunächst Sande und bis in den tieferen Untergrund bindige Schichten aus Geschiebelehm und -mergel an.

Der Bemessungswasserstand ist in Geländehöhe anzunehmen.

Bodenmechanische Kennwerte sind in Abschnitt 6 aufgeführt.

Die gewachsenen Bodenschichten aus Sanden und Geschiebelehm/-mergel sind ausreichend tragfähig und für eine Flachgründung der Gebäude geeignet (siehe Abschnitt 7).

Grundbruchsichere Fundamentabmessungen können der Anlage 2 entnommen werden.

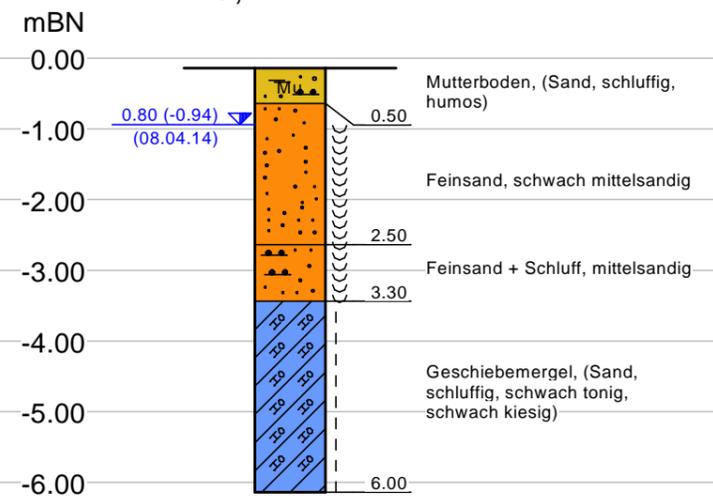
Hinweise zur Herstellung der Baugrube sind in Abschnitt 9, zu den Trockenhaltungsmaßnahmen in Abschnitt 10 enthalten.



Beratender Ingenieur
für Grundbau

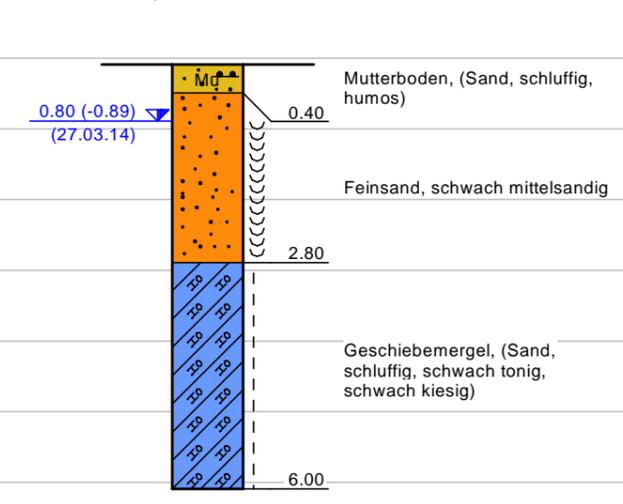
BS 1

-0,14 mBN



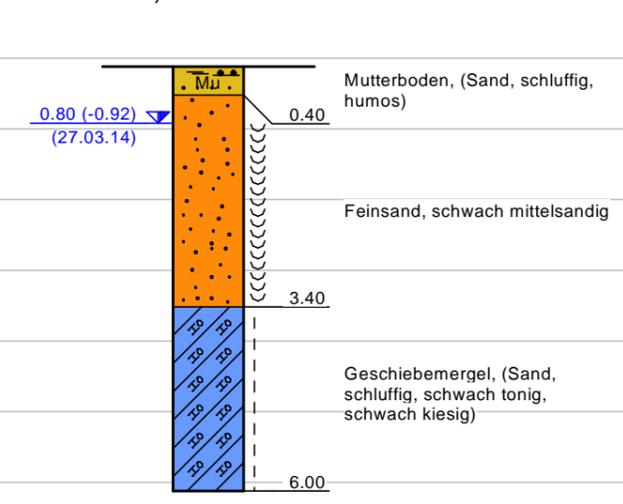
BS 2

-0,09 mBN



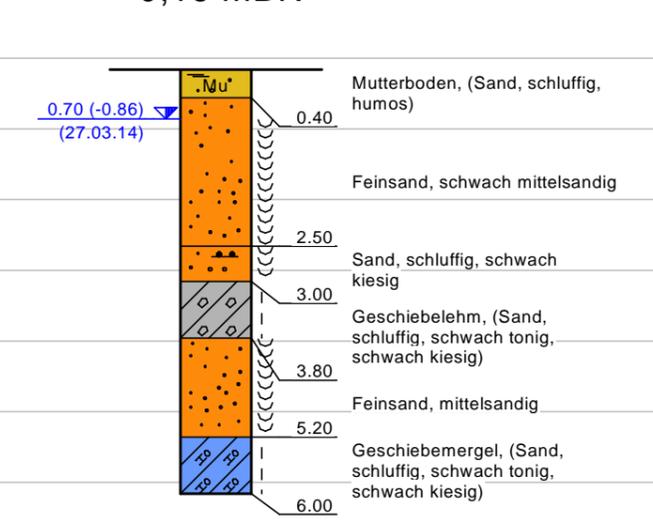
BS 3

-0,12 mBN



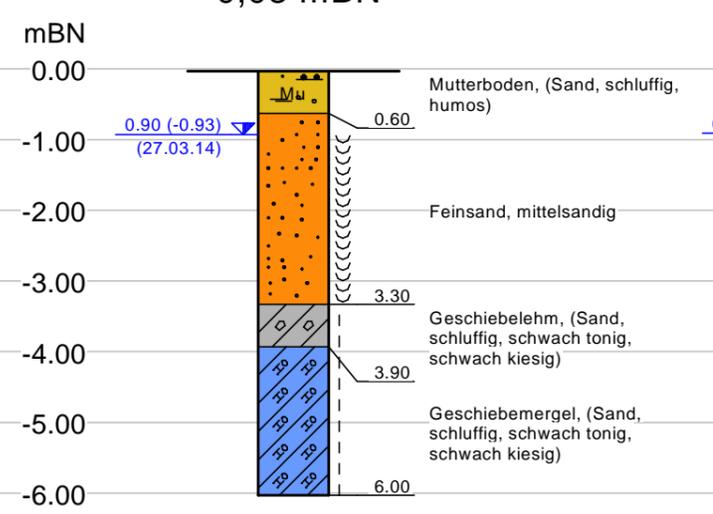
BS 4

-0,16 mBN



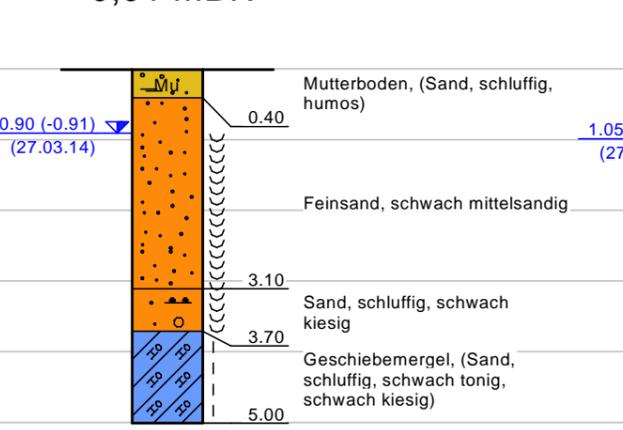
BS 5

-0,03 mBN



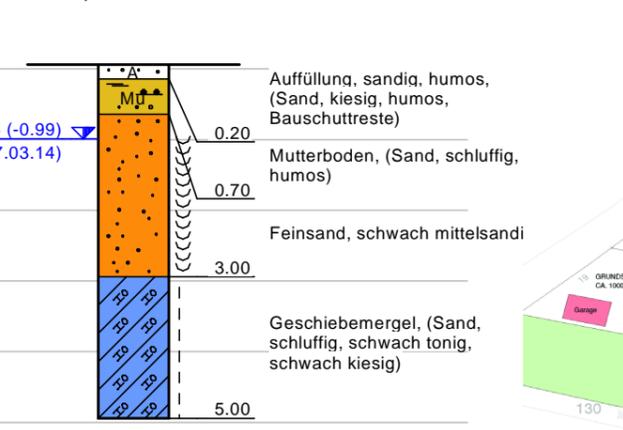
BS 6

-0,01 mBN



BS 7

+0,06 mBN



Legende

steif
naß

2,45
30.04.98 GW angebohrt
2,45
30.04.98 GW Bohrende

Beratende Ingenieure und Geologen Rohde und Schlesch
Pinneberger Str. 5b, 25436 Tornesch
Tel. 04122 / 960 399 Fax: 960 402

Projekt-Nr.: 1041/14
Anlage: 1
Mdh = 1:100
17.04.14
Datei: BS 1-7.bop

BV Heistmer Weg
25436 Moorrege

Bodenprofile BS1 - BS7

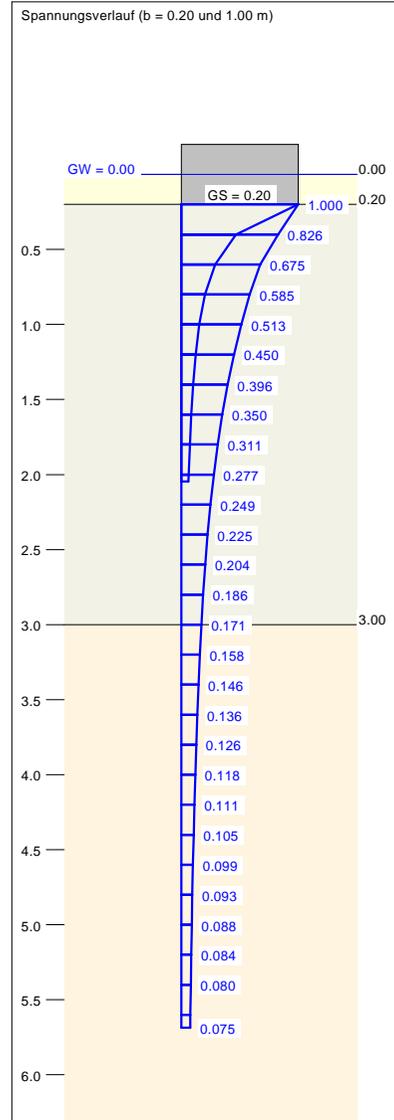
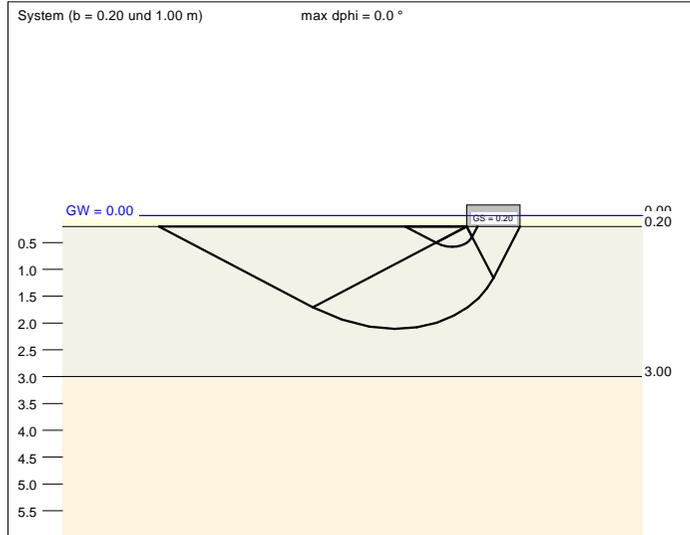


Sohldruck und Setzung
Streifenfundamente d = 20 cm
 BV Heistmer Weg Moorrege

Bericht Nr. 1041/14

Anlage Nr. 2.1

Boden	γ [kN/m ³]	γ' [kN/m ³]	ϕ [°]	c [kN/m ²]	E _s [MN/m ²]	v [-]	Bezeichnung
	25.0	15.0	0.0	0.0	100.0	0.00	Beton
	19.0	11.0	35.0	0.0	40.0	0.00	Sand
	22.0	12.0	30.0	10.0	40.0	0.00	Gmg



Berechnungsgrundlagen:
 Beispiel "Mehrere Fundamente"
 Grundbruchformel nach DIN 4017:2006
 Teilsicherheitskonzept (EC 7)
 Streifenfundament (a = 10.00 m)

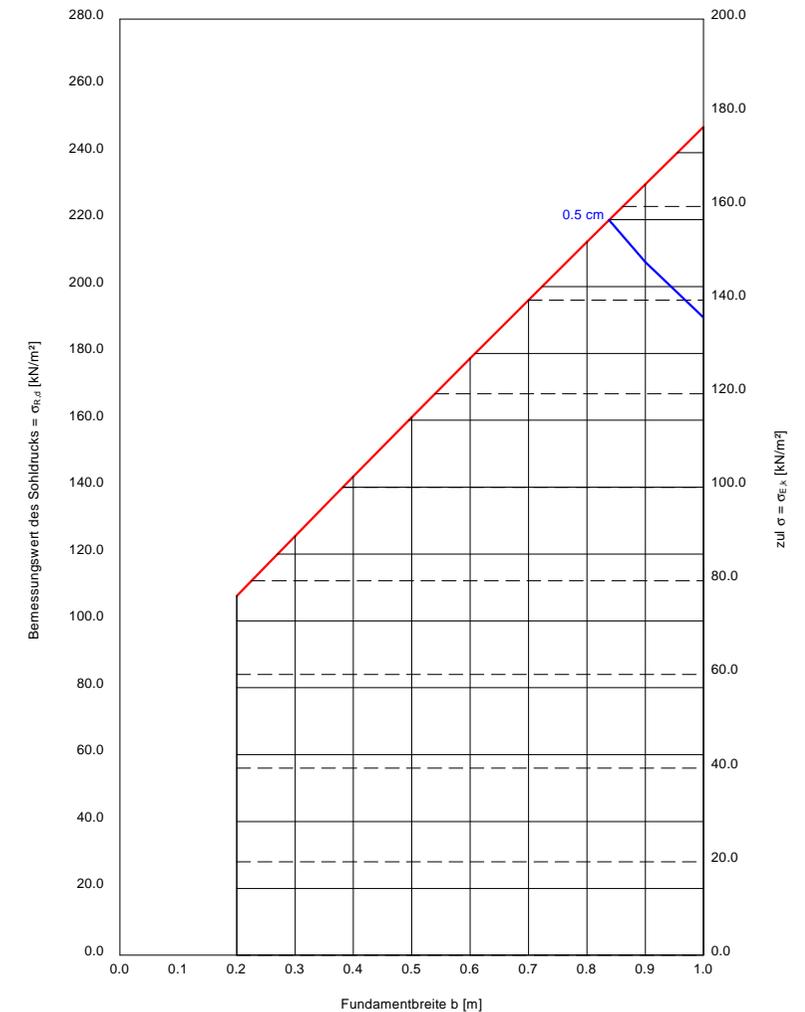
Anteil Veränderliche Lasten = 0.330
 Gründungssohle = 0.20 m
 Grundwasser = 0.00 m
 Grenztiefe mit p = 20.0 %

$\gamma_{Gr} = 1.40$
 $\gamma_G = 1.35$
 $\gamma_Q = 1.50$
 $\gamma_{(G,Q)} = 0.330 \cdot \gamma_Q + (1 - 0.330) \cdot \gamma_G$
 $\gamma_{(G,Q)} = 1.399$

— Sohlldruck
 — Setzungen

a [m]	b [m]	$\sigma_{G,k}$ [kN/m ²]	$\sigma_{R,d}$ [kN/m ²]	R _{0,d} [kN/m]	Zul $\sigma/\sigma_{G,k}$ [kN/m ²]	s [cm]	cal ϕ [°]	cal c [kN/m ²]	γ_2 [kN/m ³]	σ_0 [kN/m ²]	t _g [m]	UK LS [m]
10.00	0.20	150.5	107.5	21.5	76.8	0.07	35.0	0.00	11.00	3.00	2.05	0.58
10.00	0.30	175.6	125.4	37.6	89.6	0.12	35.0	0.00	11.00	3.00	2.60	0.77
10.00	0.40	200.5	143.2	57.3	102.3	0.18	35.0	0.00	11.00	3.00	3.10	0.96
10.00	0.50	225.3	160.9	80.5	115.0	0.24	35.0	0.00	11.00	3.00	3.57	1.15
10.00	0.60	249.9	178.5	107.1	127.5	0.31	35.0	0.00	11.00	3.00	4.01	1.34
10.00	0.70	274.4	196.0	137.2	140.0	0.39	35.0	0.00	11.00	3.00	4.45	1.54
10.00	0.80	298.7	213.4	170.7	152.5	0.47	35.0	0.00	11.00	3.00	4.87	1.73
10.00	0.90	322.9	230.6	207.6	164.8	0.56	35.0	0.00	11.00	3.00	5.28	1.92
10.00	1.00	346.9	247.8	247.8	177.1	0.65	35.0	0.00	11.00	3.00	5.69	2.11

Zul $\sigma = \sigma_{G,k} = \sigma_{G,k} / (\gamma_{Gr} \cdot \gamma_{(G,Q)}) = \sigma_{G,k} / (1.40 \cdot 1.40) = \sigma_{G,k} / 1.96$ (für Setzungen)
 Verhältnis Veränderliche(Q)/Gesamtlasten(G+Q) [-] = 0.33



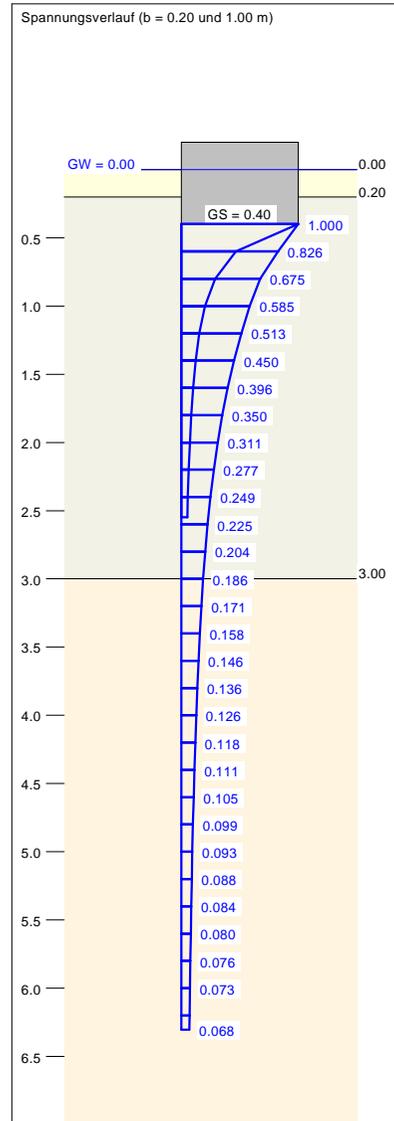
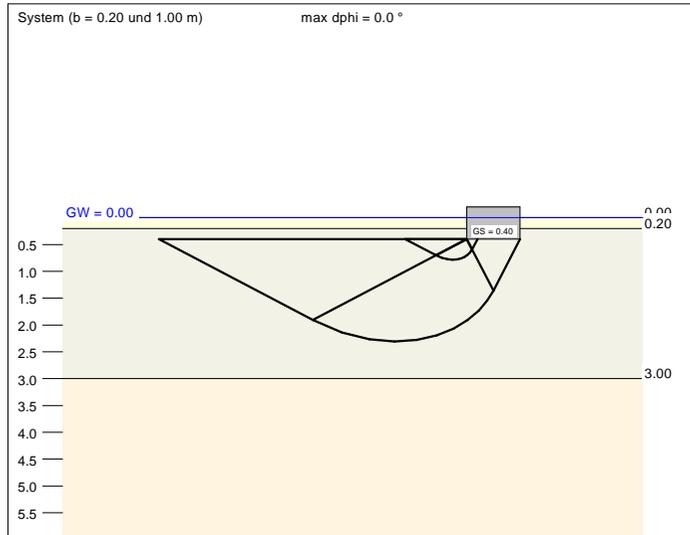


Sohldruck und Setzung
Streifenfundamente d = 40 cm
 BV Heistmer Weg Moorrege

Bericht Nr. 1041/14

Anlage Nr. 2.2

Boden	γ [kN/m ³]	γ' [kN/m ³]	ϕ [°]	c [kN/m ²]	E_s [MN/m ²]	ν [-]	Bezeichnung
	25.0	15.0	0.0	0.0	100.0	0.00	Beton
	19.0	11.0	35.0	0.0	40.0	0.00	Sand
	22.0	12.0	30.0	10.0	40.0	0.00	Gmg



Berechnungsgrundlagen:
 Beispiel "Mehrere Fundamente"
 Grundbruchformel nach DIN 4017:2006
 Teilsicherheitskonzept (EC 7)
 Streifenfundament (a = 10.00 m)

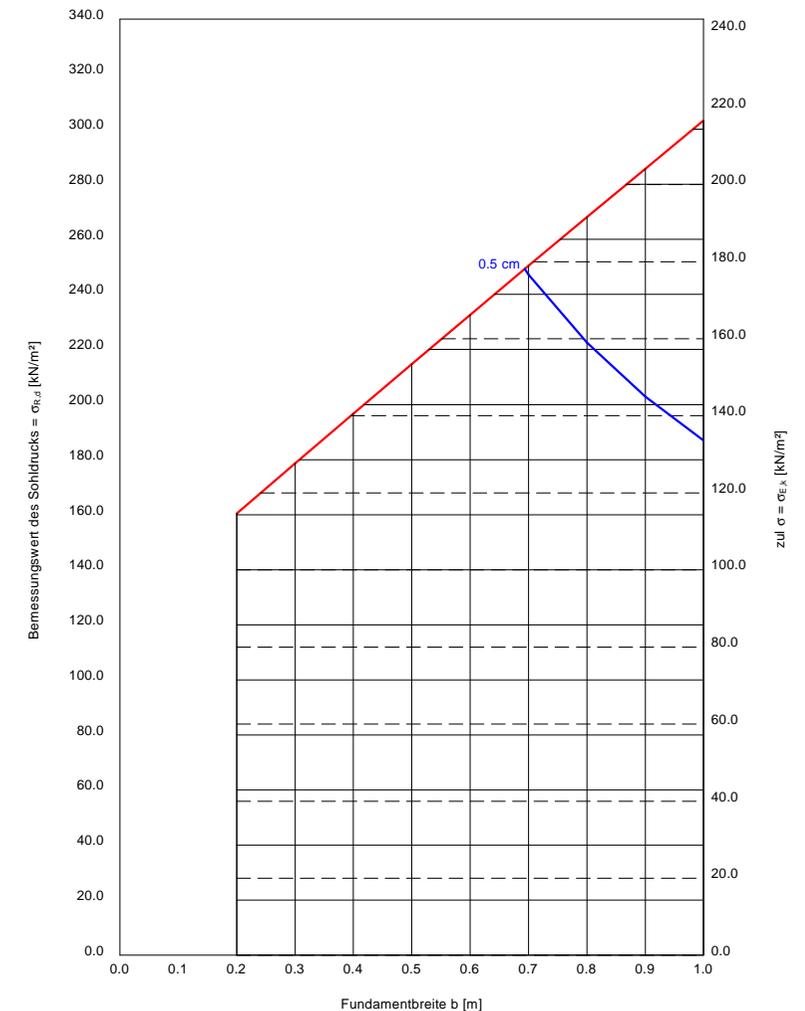
Anteil Veränderliche Lasten = 0.330
 Gründungssohle = 0.40 m
 Grundwasser = 0.00 m
 Grenztiefe mit p = 20.0 %

— Sohlldruck
 — Setzungen

$\gamma_{Gr} = 1.40$
 $\gamma_G = 1.35$
 $\gamma_Q = 1.50$
 $\gamma_{(G,Q)} = 0.330 \cdot \gamma_Q + (1 - 0.330) \cdot \gamma_G$
 $\gamma_{(G,Q)} = 1.399$

a [m]	b [m]	$\sigma_{G,k}$ [kN/m ²]	$\sigma_{R,d}$ [kN/m ²]	$R_{0,d}$ [kN/m]	Zul $\sigma/\sigma_{G,k}$ [kN/m ²]	s [cm]	cal ϕ [°]	cal c [kN/m ²]	γ_2 [kN/m ³]	σ_0 [kN/m ²]	t_g [m]	UK LS [m]
10.00	0.20	224.6	160.4	32.1	114.6	0.12	35.0	0.00	11.00	5.20	2.55	0.78
10.00	0.30	250.1	178.6	53.6	127.6	0.18	35.0	0.00	11.00	5.20	3.14	0.97
10.00	0.40	275.4	196.7	78.7	140.6	0.25	35.0	0.00	11.00	5.20	3.65	1.16
10.00	0.50	300.6	214.7	107.4	153.4	0.33	35.0	0.00	11.00	5.20	4.14	1.35
10.00	0.60	325.7	232.6	139.6	166.2	0.42	35.0	0.00	11.00	5.20	4.60	1.54
10.00	0.70	350.6	250.4	175.3	178.9	0.51	35.0	0.00	11.00	5.20	5.05	1.74
10.00	0.80	375.3	268.1	214.5	191.6	0.60	35.0	0.00	11.00	5.20	5.48	1.93
10.00	0.90	399.9	285.7	257.1	204.1	0.70	35.0	0.00	11.00	5.20	5.90	2.12
10.00	1.00	424.4	303.1	303.1	216.6	0.81	35.0	0.00	11.00	5.20	6.30	2.31

Zul $\sigma = \sigma_{G,k} = \sigma_{G,k} / (\gamma_{Gr} \cdot \gamma_{(G,Q)}) = \sigma_{G,k} / (1.40 \cdot 1.40) = \sigma_{G,k} / 1.96$ (für Setzungen)
 Verhältnis Veränderliche(Q)/Gesamtlasten(G+Q) [-] = 0.33



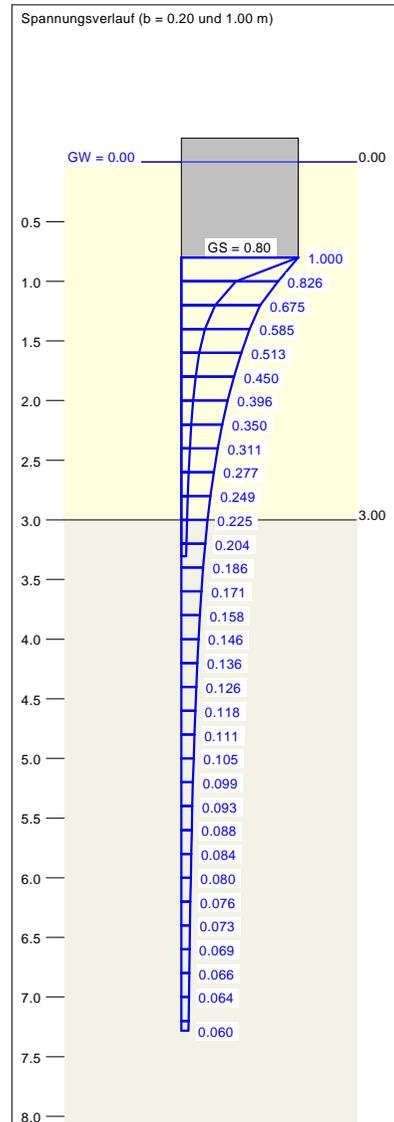
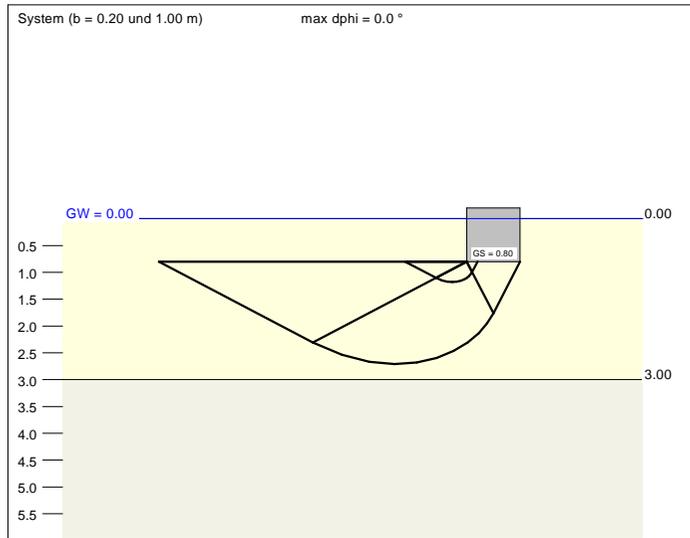


Sohldruck und Setzung
Streifenfundamente d = 80 cm
BV Heistmer Weg Moorrege

Bericht Nr. 1041/14

Anlage Nr. 2.3

Boden	γ [kN/m ³]	γ' [kN/m ³]	ϕ [°]	c [kN/m ²]	E_s [MN/m ²]	ν [-]	Bezeichnung
	19.0	11.0	35.0	0.0	40.0	0.00	Sand
	22.0	12.0	30.0	10.0	40.0	0.00	Gmg

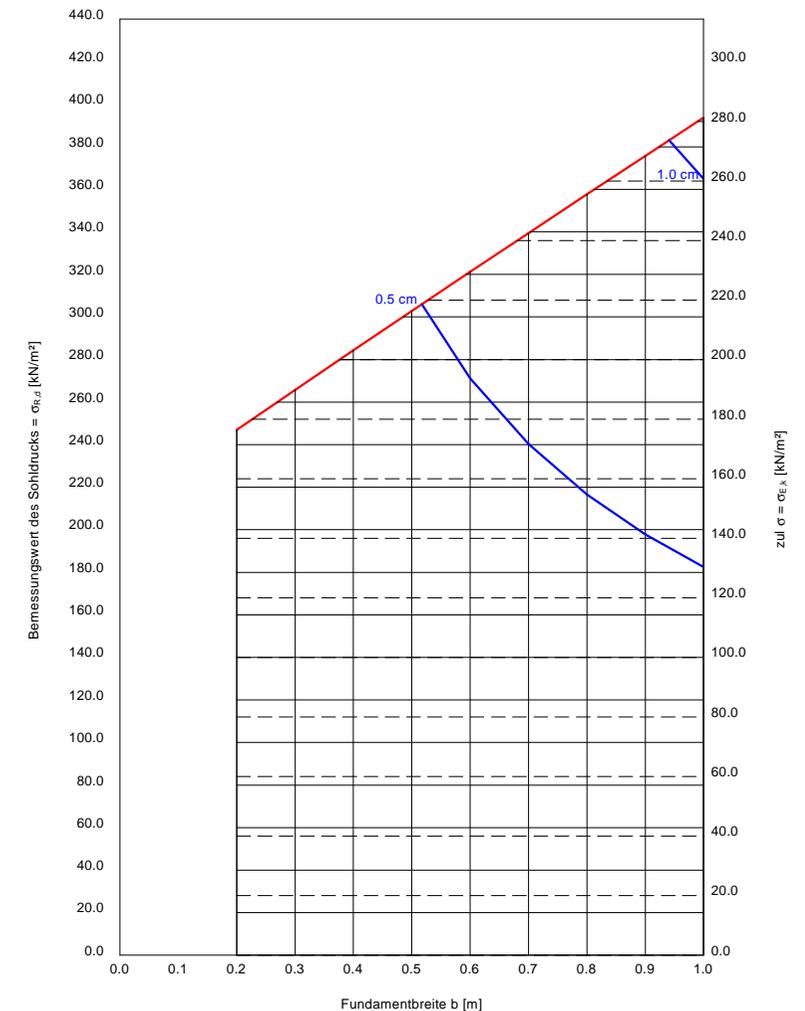


Berechnungsgrundlagen:
 Beispiel "Mehrere Fundamente"
 Grundbruchformel nach DIN 4017:2006
 Teilsicherheitskonzept (EC 7)
 Streifenfundament (a = 10.00 m)
 $\gamma_{Gr} = 1.40$
 $\gamma_G = 1.35$
 $\gamma_Q = 1.50$
 $\gamma_{(G,Q)} = 0.330 \cdot \gamma_Q + (1 - 0.330) \cdot \gamma_G$
 $\gamma_{(G,Q)} = 1.399$

Anteil Veränderliche Lasten = 0.330
 Gründungssohle = 0.80 m
 Grundwasser = 0.00 m
 Grenztiefe mit p = 20.0 %
 ——— Sohlldruck
 ——— Setzungen

a [m]	b [m]	$\sigma_{G,k}$ [kN/m ²]	$\sigma_{Q,k}$ [kN/m ²]	$R_{0,d}$ [kN/m]	Zul $\sigma/\sigma_{G,k}$ [kN/m ²]	s [cm]	cal ϕ [°]	cal c [kN/m ²]	γ_2 [kN/m ²]	σ_0 [kN/m ²]	t_g [m]	UK LS [m]
10.00	0.20	345.8	247.0	49.4	176.5	0.19	35.0	0.00	11.00	8.80	3.31	1.18
10.00	0.30	372.0	265.7	79.7	189.9	0.28	35.0	0.00	11.00	8.80	3.94	1.37
10.00	0.40	398.0	284.3	113.7	203.2	0.38	35.0	0.00	11.00	8.80	4.50	1.56
10.00	0.50	423.9	302.8	151.4	216.4	0.48	35.0	0.00	11.00	8.80	5.02	1.75
10.00	0.60	449.7	321.2	192.7	229.5	0.59	35.0	0.00	11.00	8.80	5.51	1.94
10.00	0.70	475.2	339.5	237.6	242.6	0.71	35.0	0.00	11.00	8.80	5.98	2.14
10.00	0.80	500.7	357.6	286.1	255.5	0.83	35.0	0.00	11.00	8.80	6.43	2.33
10.00	0.90	526.0	375.7	338.1	268.4	0.95	35.0	0.00	11.00	8.80	6.86	2.52
10.00	1.00	551.1	393.6	393.6	281.3	1.08	35.0	0.00	11.00	8.80	7.28	2.71

Zul $\sigma = \sigma_{G,k} = \sigma_{G,k} / (\gamma_{Gr} \cdot \gamma_{(G,Q)}) = \sigma_{G,k} / (1.40 \cdot 1.40) = \sigma_{G,k} / 1.96$ (für Setzungen)
 Verhältnis Veränderliche(Q)/Gesamtlasten(G+Q) [-] = 0.33

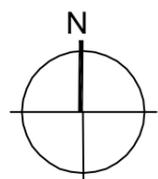




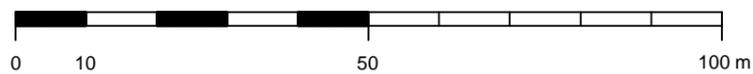
Legende

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans

— Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans



M 1 : 1.000



Gemeinde Moorrege

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 "Heistmer Weg" Vorhaben- und Erschließungsplan

Stand: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung, 13.01.2015

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE
ELBERG
STADT – PLANUNG – GESTALTUNG

Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, Fax -70, mail@elberg.de, www.elberg.de

Perspektiven

