
I. Festsetzungen gemäß §§ 9 und 14 BauGB sowie BauNVO

I.1. Ausschluss von Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - ausgeschlossen

I.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO, § 84 LBO)

I.2.1 Die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) darf maximal 0,50 m betragen (gemessen ab der Fahrhahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück, in Straßenmitte).

I.2.2 Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden und dem Schnittpunkt von Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

I.2.3 Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden und dem höchsten Punkt des Daches.

I.3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

I.3.1 In den Teilgebieten Qu. 1 - 7 und Qu. 9 - 10 ist max. 1 Wohneinheit je Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Ausnahmsweise kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine 2. Wohneinheit zugelassen werden.

I.3.2 Im Teilgebiet Qu. 8 sind max. 8 Wohneinheit zulässig.

I.3.3 In den Teilgebieten Qu. 11 und 12 sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

I.4. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In allen allgemeinen Wohngebieten beträgt die Mindestgrundstücksgröße 600 m² für Einzelhäuser und 300 m² je Doppelhaushälfte.

I.5. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m . § 31 Abs. 1 BauGB)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche von Terrassen um max. 20 m² überschritten werden.

I.6. Garagen und Carports (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

I.7. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Dies gilt jedoch nicht für Einfriedungen.

I.8. Abgrabungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 LBO)

I.8.1 Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücks-(teil)-flächen an die öffentlichen bzw. privaten Erschließungsflächen, die im Zusammenhang mit dem plangemäßen Vorhaben stehen und aus entwässerungstechnischen Erfordernissen notwendig werden, sind ausschließlich zu diesem Zweck allgemein zulässig, wobei diese Maßnahmen nicht auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung anzurechnen und auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind.

I.8.2 Die Geländeübergänge zwischen den allgemeinen Wohngebieten und den öffentlichen Grünflächen sowie zu den Nachbargrundstücken sind ohne Niveauversprung in Form einer Abböschung herzustellen. Abgrabungen an den Gebäuden sind unzulässig. Bezugspunkt ist die öffentliche Grünfläche bzw. das Nachbargrundstück. Die Bereiche mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

I.9. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

I.9.1 Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Gewerbelärm sind innerhalb des in *Abb. 1 - Lageplan Gewerbelärm* gekennzeichneten Bereich an den dem Gewerbegebiet Offenau zugewandten Gebäudefassaden vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig.



Abb. 1 - Lageplan Gewerbelärm

- I.9.2 Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel resultieren.
- I.9.3 Zum Schutz von ebenerdigen befestigten Außenwohnbereichen wie Terrassen sowie der Erdgeschosse vor Verkehrslärm wird der in der Planzeichnung dargestellte aktive Lärmschutz mit einer Höhe von 3,0 m über Straßengradiente und mit einer Gesamtlänge von mind. 142 m im Südwesten des Plangeltungsbereiches entlang der Landesstraße L 75 festgesetzt.
- I.9.4 Befestigte Außenwohnbereiche, wie Balkone, Loggien, Terrassen etc. sind im in *Abb. 2 - Lageplan Ausschluss von Außenwohnbereichen (AW)* gekennzeichneten Bereich in Richtung der Straße Offenau in geschlossener Bauweise zulässig. Die gekennzeichneten Bereiche sind nach Erdgeschoss (EG) und Dachgeschoss (DG) unterschieden.

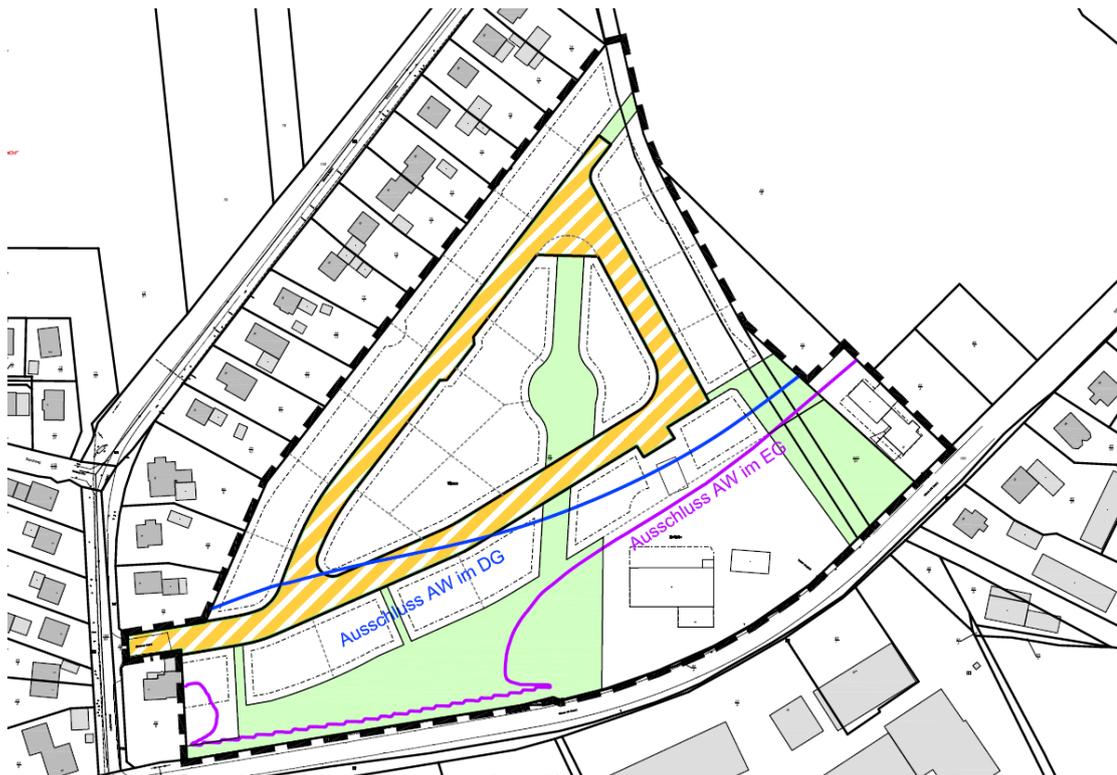


Abb. 2 - Lageplan Ausschluss von Außenwohnbereichen (AW) im Erd- (EG) und Dachgeschoss (DG)

- I.9.5 Außenwohnbereiche in Richtung der Straße Offenau sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.
- I.9.6 Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm (Straße und Schiene) sowie Gewerbelärm werden für Neu-, Um- und Ausbauten die in Abbildung 3 und 4 dargestellten Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.



Abb. 3 - Lageplan der Lärmpegelbereiche (LPB mit römischen Ziffern z.B. IV) im Erdgeschoss (EG)

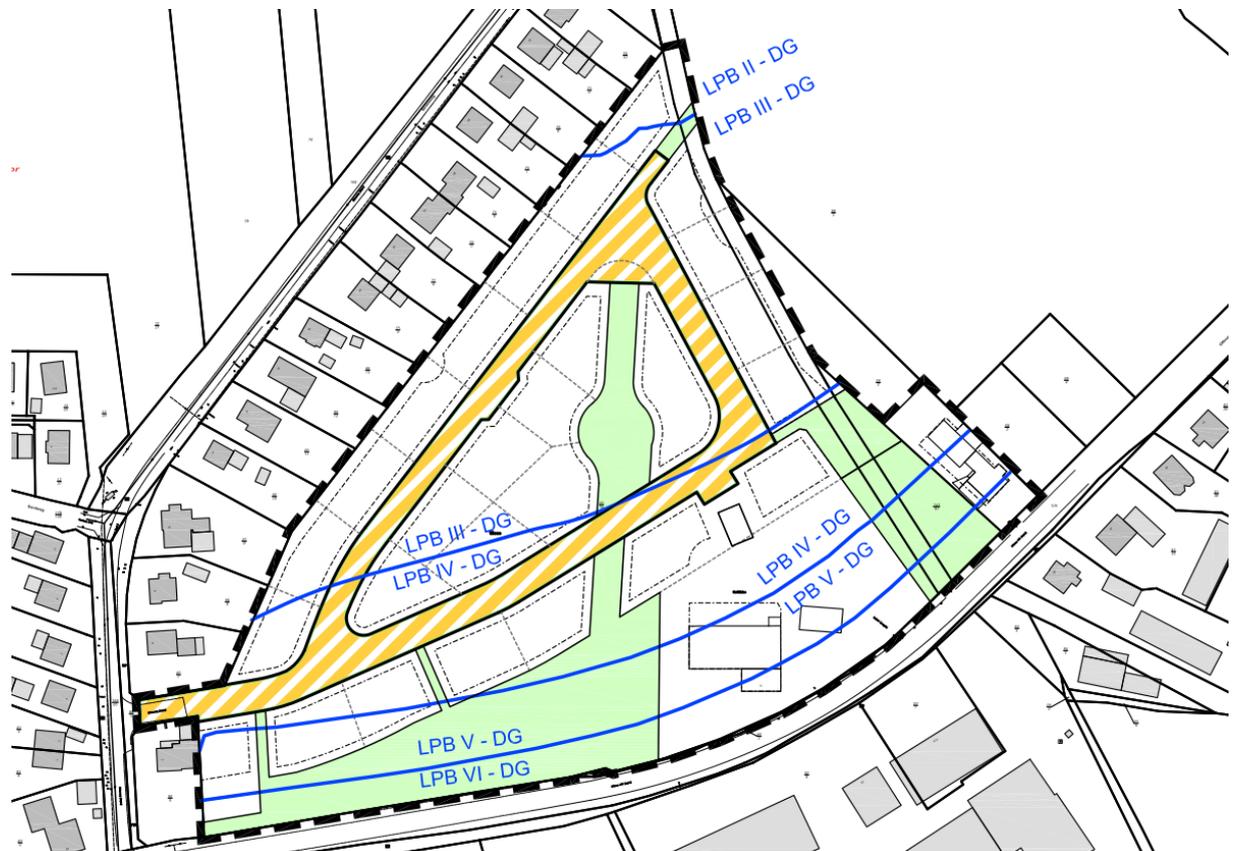


Abb. 4 - Lageplan der Lärmpegelbereiche (LPB mit römischen Ziffern z.B. IV) im Dachgeschoss (DG)

- I.9.7 In den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 erfüllt werden:

Lärmpegelbereich	Erforderliches gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von	
	Aufenthaltsräumen in Wohnungen u.ä. dB	Büroräumen u.ä. dB
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

- I.9.8 Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) nachzuweisen.
- I.9.9 Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.
- I.9.10 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

I.10. Festsetzung zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist oberflächennah über Entwässerungsmulden kontrolliert in Richtung des Retentionsraumes im Südwesten des Plangebietes abzuleiten.

II. Festsetzungen zur Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 20 / 25 BauGB)

II.1. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig...Im Bereich der Grundstückszufahrten und Sichtdreiecke sind sämtliche Einfriedungen jeweils 3 m links und rechts zur Einfahrt und 3 m beidseitig entlang der Einfahrt auf 0,70 m Höhe zu beschränken.

II.2. Erhaltungsfestsetzungen für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Im gekennzeichneten Wurzelbereich/Schutzbereich des Baumes (Kronenbereich + 1,50 m) sind Bodenversiegelungen und -abgrabungen unzulässig. Die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS – LP 4, sind zu beachten. Davon abweichend ist die Herstellung eines Fußweges mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbau im Bereich der zentralen öffentlichen Grünfläche zulässig bei Beachtung der in Ziffer V.3 genannten Maßnahmen zum Schutz der festgesetzten Bäume.

Bei Abgang des Gehölzes ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 1 m Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Der jeweils 1. Ersatzbaum muss an Ort und Stelle des abgängigen Baumes gepflanzt werden, gegebenenfalls notwendige weitere Ersatzbäume müssen an geeigneter Stelle und innerhalb des Plangebietes gepflanzt werden.

Ausnahme bildet der in der Planzeichnung gekennzeichnete Baum Nr. 22. Bei Abgang des gekennzeichneten Baumes muss der gleichwertige Ersatzbaum nicht an gleicher Stelle, jedoch innerhalb des Plangebietes gepflanzt werden. Alle sonstigen Festsetzungen aus II.2 gelten gleichermaßen.

II.3. Begrünung der Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Lärmschutzwand ist wie folgt mit Strauchgruppen sowie Kletter- und Schlingpflanzen zu bepflanzen:

- Pflanzung von 10 Strauchgruppen je 3 Gehölze in der Baumschulqualität mind. Verpflanzte Sträuchern, Höhe mind. 100 cm bis 125 cm; geeignete Arten sind Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *C. oxyacantha*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) und Kuper-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
- Anordnung der vorgenannten Strauchgruppen in regelmäßigen Abständen, wobei Abschnitte mit Tür- oder Toröffnungen auszunehmen sind

- Zwischen den vorgenannten Strauchgruppen werden jeweils 5 oder 6 Kletterpflanzen in 9 Gruppen gepflanzt; geeignete Arten sind Kletter-Hortensie (*Hydrangea petiolaris*), Waldrebe (*Clematis*, diverse Arten und Sorten), Kletterrose (*Rosa*, diverse Arten und Sorten), Efeu (*Hedera helix*), Heckenkirsche (*Lonicera caprifolium*)

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind nachzupflanzen. Kletter- und Rankhilfen sind jeweils anzubringen.

II.4 Heckenanpflanzung im Qu. 7 und Qu. 9 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entlang der östlichen Seite der Teilgebiete „Qu.7“ und „Qu.9“ ist eine ebenerdige Hecke auf der dafür in der Planzeichnung festgesetzten Fläche anzulegen, bei der es sich nicht um eine Feldhecke im Sinne eines Knicks gemäß § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG handelt. Es ist eine 2-reihige Laubstrauchbepflanzung vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Geeignete Gehölze sind: Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Gemeine Traubenkirsche (*Prunus padus*), Grauweide (*Salix cinerea*), Ohrweide (*Salix aurita*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Filzrose (*Rosa tomentosa*)

III. Festsetzungen nach § 84 LBO (SH)

III.1 . Dachgestaltung

III.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind für die Dächer aneinander grenzender Doppelhaushälften einheitliche First- und Traufhöhen sowie einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.

III.1.2 In die Dachflächen integrierte bzw. auf der Dachfläche angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht sind uneingeschränkt zulässig.

III.1.3 Dächer sind als geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 20°- 48° auszuführen. Dies gilt nicht für Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Windfänge.

III.2. Private Stellplätze

In den Teilgebieten Qu. 1 - 7 und Qu. 9 - 10 sind auf den Baugrundstücken mindestens 2 Stellplätze für PKW pro Wohneinheit vorzuhalten.

Im Qu. 8 ist auf den Baugrundstücken mindestens 1 Stellplatz für PKW pro Wohneinheit vorzuhalten.

IV. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

IV.1 Wasserschutzgebiet

Der Bebauungsplan Nr. 20 liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebiets Elmshorn-Sibirien.

Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z. B. Recyclingmaterial, Bauschutt) ist in der Schutzzone III A verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen der Zuordnungsklasse Z 0 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.

Die Verwendung von wassergefährdenden Betonzuschlagstoffen ist unzulässig.

Für Baumaßnahmen an Straßen ist die "Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag Ausgabe 2002)" einzuhalten. Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten.

IV.2 Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. ausgeführt werden.

V. Hinweise

V.1 Externe Kompensationsfläche

Der sich aus der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 20 ergebene Kompensationsbedarf für die mit der Satzung planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches kompensiert werden können, wird für das Allgemeine Wohngebiet und die öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Plangeltungsbereiches auf einem im weiteren Verfahren noch zu bestimmenden Flurstück, in einer Sammelausgleichsfläche oder einem anerkannten Ökokonto innerhalb des naturräumlichen Zusammenhangs abzulösen sein.

V.2 Anfallender Bodenaushub

Der anfallende Bodenaushub soll im Plangebiet verbleiben und in geeigneter Weise wiederverwendet werden. Nicht wieder verbauter Erdaushub ist nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen. Der Fachdienst Umwelt (untere Bodenschutzbehörde) des Kreises Pinneberg ist über den Verbleib des Bodens zu informieren.

V.3 Maßnahmen zum Schutz der festgesetzten Bäume

Bei unvermeidbaren Arbeiten im freizuhaltenden Schutzabstand der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind die Maßnahmen der Ziffer II.2 und der nachfolgenden Ziffern V.3.1 bis V.3.9 einzuhalten.

V.3.1 Baumstammbereiche sind bis zur Höhe des Kronenansatzes mit effektiven Schutzzummantelungen zu versehen (z. B. Dränagerohre mit Bohlen).

V.3.2 Es ist zu prüfen, ob ggf. vor Baubeginn Äste entfernt werden müssen zur Herstellung eines ausreichenden Lichtraumprofils.

V.3.3 Der Abbruch von Bestandsgebäuden und die Entfernung befestigter Bodenflächen muss aus der dem Baum abgewandten Richtung erfolgen, um Schäden der Gehölze und Bodenverdichtungen mit der Folge von Wurzelschäden zu vermeiden.

V.3.4 Entlang der Bäume / Gehölze ist vor Beginn des Rückbaus und anschließend während der Bauphase (sofern möglich) außerhalb des gekennzeichneten Wurzelschutzbereiches (= Baumkrone zzgl. 1,5 m) und ansonsten mit möglichst großen Abstand zu den Bäumen ein stabiler Bauzaun so aufzustellen, dass der abgeschirmte Bereich während der Bauzeit nicht befahren und nicht als Abstell- oder Lagerfläche jedweder Art genutzt werden kann.

V.3.5 Baustellenzugänge und neue Zufahrten und alle sonstigen Tätigkeiten in Zusammenhang mit der Planumsetzung dürfen nicht in den Schutzbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume gelegt werden.

V.3.6 Auf versiegelte Wege, Terrassen und sonstige Nebenanlagen bzw. Funktionsflächen ist in den Wurzelschutzbereichen zu verzichten. Bei unvermeidbaren Befestigungen ist eine Wasser- und Luft durchlässigen Befestigung in den gekennzeichneten Wurzelschutzbereichen (= Baumkrone zzgl. 1,5 m) herzustellen, z. B. durch sogenanntes Öko-Pflaster oder Grand- Schotterdecke.

V.3.7 Bei Arbeiten in den gekennzeichneten Wurzelschutzbereichen (= Baumkrone zzgl. 1,5 m) sind Arbeiten am / im Boden per Handschachtung und Durchführung fachgerechter Wurzelschnitte herzustellen. Wurzelschnittstellen sind mit Wundverschlussmitteln zu behandeln.

Eine vorherige „Suchschachtung“ ist angeraten, um ggf. besondere Maßnahmen vornehmen zu können (s. u. „Wurzelvorhang“). Die maschinelle Ausführung von Bodenausschachtungen etc. ohne vorherige Trennung ggf. vorkommender Wurzeln ist unzulässig.

V.3.8 Bei der Herstellung eines Wurzelvorhangs sind die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen:

- Es ist ein mindestens 0,25 m breiter Graben herzustellen.
- Der Mindestabstand zum Stamm ist der 4-fache Stammdurchmesser (bzw. mind. 2,5 m).
- Schalungen haben verrottbar, standfest und luftdurchlässig zu sein und aus unverzinktem Maschendraht mit innenliegendem Gewebe (z.B. Sackleinwand, Ballentuch aus Jute oder Trennvlies) zu bestehen. Zu Sicherung auf der Außenseite sind eingeschlagene Holzpfähle zu verwenden; Das Einbringen von Substrat ist vorgeschrieben.
- Die ständige Befeuchtung ist sicherzustellen.
- Die Herstellung hat möglichst 1 Vegetationsperiode vor Baubeginn zu erfolgen.

V.3.9 Es ist darauf zu achten, dass bei der Herstellung oder Neuausformung von Pflanzbereichen der Wurzelbereich der Bäume berücksichtigt wird. Dort ist der anstehende Boden im Bereich der Bäume (im Kronentraufbereich) möglichst so zu belassen, wie er heute ist.

Hinweis: Auch Bodenauftrag im Wurzelbereich kann zu einer Schädigung von Bäumen aufgrund einer mangelnden Belüftung der Wurzeln führen.

V.4. Ordnungswidrigkeiten

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