

Dahmker- B-Plan Nr. 5 – Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens baulicher Anlagen darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante des innerhalb des Baufensters festgesetzten Höhenbezugspunktes liegen.

Die Trauf- und Gebäudehöhen (TH_{max} und GH_{max}) haben als Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.

Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenkante der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert. Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine überschritten werden.

2.2 Begrenzung der Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je vollendete 500 m² Grundstücksfläche ist eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

3.1 Dachgestaltung (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 20° und 48° als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach zu errichten.

Untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Dachneigungen unter 20° sind zulässig, wenn Gründächer in Form von extensiver Begrünung errichtet werden.

Nebenanlagen ab 30 m³ umbauter Raum, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind mit Gründächern auszuführen.

3.2 Stellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO)

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze für PKW (bzw. Garagen / überdachte Stellplätze) auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen.

4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

4.1 Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf jedem Grundstück ist pro Wohnung mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen, auf Dauer in seiner arttypischen Wuchsform zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Standorte sind variabel zu wählen.

4.2 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft in ihrer arttypischen Wuchsform zu erhalten und bei Abgang als standortgerechter Laubbaum, mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 16 – 18 cm, zu ersetzen.

Sämtliche Baumaßnahmen im Kronenbereich dieser zum Erhalt festgesetzten Bäume sind nur unter Aufsicht einer baumpflegerischen Begleitung und unter Einhaltung der erforderlichen Schutzmaßnahmen auszuführen.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 8 Abs. 1 LBO)

5.1 Wasserhaushalt und Oberflächen

Stellplätze und Erschließungsflächen sowie Grundstückszufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 herzustellen. Eine Befestigung, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindert, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.

Nicht überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 Abs. 1 LBO S-H wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Für maximal 5 % der Grundstücksfläche sind lose Material- und Steinschüttungen zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

a) Artenschutzrechtliche Hinweise und Maßnahmen zur Vermeidung einer Zuwiderhandlung gegen Tötungs- und Störungsverbote gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 44 BNatSchG)

Vor Beginn der Abbruchmaßnahmen sind mindestens sechs Vogelnisthilfen für die Rauchschnalbe ortsnah anzubringen.

b) Bodenschutz/Altlasten (§ 2 LBodSchG SH)

Im Zuge der Maßnahmen sind die Vorgaben des BauGB (§ 202, Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBod-SchV, § 12), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG, u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG, u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Ergeben sich bei Erschließungsmaßnahmen, Grundwasserhaltungen, Sondierungen, Abbruch- und / oder Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen und/oder eine Altlast, so ist dieses gemäß § 2 Abs. 1 LBodSchG SH der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg unverzüglich mitzuteilen, so dass Maßnahmen zur Gefahermittlung und/oder Gefahrenabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können.

c) Baumschutz (DIN 18920 und RAS-LP 4)

Bei Bautätigkeiten innerhalb des Kronenbereichs der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es gelten die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“, die RAS-LP 4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ und die ZTV Baumpfleger „Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger“.

Baumschutzmaßnahmen sind im Rahmen einer baumpflegerischen Baubegleitung durchzuführen.

Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie eine Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M162, „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013, zu berücksichtigen.

d) Archäologische Kulturdenkmäler (§§ 11-17 DSchG SH)

Werden während der Erdarbeiten Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden, ist dies gemäß § 15 DSchG SH unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zum Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.