

# GEMEINDE KÖLLN-REISIEK 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20

## Teil B: Text zum Entwurf

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

*Geänderte Festsetzungen sind im Folgenden grau markiert. Alle weiteren textlichen Festsetzungen der gültigen Fassung des Bebauungsplans Nr. 20 wurden übernommen und gelten unverändert fort.*

### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**

Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

## **1.2 Eingeschränkte Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO)**

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie offene Stellplätze sind zwischen dem öffentlichen Straßenraum und der Baugrenze ausgeschlossen, mit Ausnahme der festgesetzten Flächen für Stellplätze, in denen die Anlage offener Stellplätze zulässig ist. Zulässig sind Einfriedungen gemäß der grünordnerischen Festsetzung Ziffer 11.

## **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**

### **2.1 Höhenbezugsebene (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Als Höhenbezugsebene für die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte, festgelegt.

## **3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **3.1 Gewerbelärm**

Im Feld mit der Bezeichnung LS1 sind Wohnnutzungen auszuschließen. Die Anordnung von schutzbedürftigen gewerblich genutzten Räumen wie z. B. Büros ist zulässig.

Im Feld mit der Bezeichnung LS2 sind bauordnungsrechtlich notwendige Fenster nur an Westfassaden zulässig. Dagegen sind an den Ost-, Nord- und Südfassaden nur Fenster von Nebenräumen zulässig. Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1 sind an diesen Fassaden nur zulässig, sofern sie nicht zum Belüften der Räume erforderlich sind. Die Belüftung der jeweiligen Räume ist dann durch andere geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen. Sollten dort dennoch Fenster zum Belüften der schutzbedürftigen Räume vorgesehen werden, sind diese durch bauliche Maßnahmen und Abschirmungen vor der Außenfassade zu schützen.

Geeignet sind Maßnahmen am Gebäude, die den außenliegenden Immissionsort im Sinne der TA Lärm, d.h. 0,5 m vor der Mitte des für die Belüftung zu öffnenden Fensterteiles eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1, schützen.

Der Einbau von Schallschutzfenstern entspricht nicht den Anforderungen der TA Lärm, den außen vor dem zum Belüften notwendigen Fenster liegenden Immissionsort zu schützen und ist als Maßnahme zum Schutz vor Gewerbelärm ungeeignet.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass gleichwertige Maßnahmen ausreichen.

### **3.2 Verkehrslärm**

In den Baufeldern mit den Bezeichnungen LPB IV oder LPB III sind zur Einhaltung der Innenraum-

pegel für alle Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen die Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereiches IV bzw. III der DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, auszubilden. Das gesamte Bau-Schalldämmmaß  $R'w_{ges}$  für die Summe aller Außenbauteile von Wohn- und Unterrichtsräumen ist im Lärmpegelbereich IV mit mindestens

40 dB und im Lärmpegelbereich III mit mindestens 35 dB vorzusehen; für Büroräume darf das gesamte Bau-Schalldämmmaß  $R'w_{ges}$  um 5 dB gesenkt werden.

Ein Bau-Schalldämmmaß der Summe aller Außenbauteile von  $R'w_{ges} = 30$  dB darf in keinem Fall unterschritten werden.

In der ersten Baureihe zur Köllner Chaussee (K 10) sind schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1 mit Ausrichtung nach Norden mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. In den Baufeldern mit den Bezeichnungen LPB IV oder LPB III sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern vorzusehen.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass gleichwertige Maßnahmen ausreichen.

## **II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 15,20 und 25 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 LNatSchG)**

### **4 Öffentliche Grünflächen**

Die in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Grünflächen sind als Wiesenflächen mit regionalem Saatgut anzulegen und extensiv (höchstens zwei Schnitte / Jahr ab dem 01. Juli, Abfuhr des Mähgutes) zu unterhalten.

Auf der im Nordwesten des Plangebietes an den Gärtnerweg grenzenden Grünfläche sind 5 Apfelbäume (Qualität Hochstamm 1,80 m, 3xv mDb, Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Arten gem. Pflanzvorschlag in der Begründung / Umweltbericht).

### **5 Knick**

In der entlang der Südgrenze verlaufenden Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Knick anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallhöhe von mind. 1,0 m über Gelände herzustellen und zweireihig mit standortgerechten, heimischen Wildsträuchern (Qualität: Sträucher 60-100 cm und Heister 100-150 cm) im Pflanzabstand von

1,50 m versetzt zu bepflanzen (Pflanzliste gem. Begründung / Umweltbericht).

Es sind 6 Überhälter als Hochstamm, 3 x v., mit einem Stammumfang von 14-16 cm in einem Mindestabstand von 10 m zu pflanzen. Es ist eine zweijährige Entwicklungspflege durchzuführen. Knickschutzstreifen sind als Wiesenflächen anzulegen. Die dauerhafte und fachgerechte Pflege ist sicherzustellen.

## **6 Erhalt von Bäumen**

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Beeinträchtigungen der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind durch Vorgaben der DIN 18920 zu vermeiden. Im Schutz-/ Wurzelbereich der Bäume (Kronenbereich + 1,5 m) sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sowie die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig.

Bei Abgang der Gehölze muss eine Neupflanzung in gleicher Art je begonnene 30 cm Stammumfang des abgängigen Baumes, gemessen in 1,0 m Höhe, ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm erfolgen.

## **7 Anpflanzen von Hecken**

In den entlang der Ostgrenze des Plangebietes und westlich entlang der Mischgebiete verlaufenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Hecken durch Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Wildsträuchern (Qualität: Sträucher, 60 - 100 cm, und Heister, 100-150 cm, Pflanzung zweireihig versetzt, Abstand zwischen den Reihen 1,00 m, innerhalb der Reihe 1,50 m) anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Arten gem. Pflanzvorschlag in der Begründung / Umweltbericht).

Die Pflanzungen dürfen abschnittsweise in 10-jährigem Rhythmus auf den Stock gesetzt werden.

## **8 Anpflanzen von Bäumen im öffentlichen Straßenraum**

Innerhalb der Wendeanlage in der Erschließungsstraße ist eine Fläche von 60 m<sup>2</sup> von der Verkehrsraumbefestigung auszunehmen. An diesem Standort sind drei standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzfläche dient zugleich der Versickerung von Oberflächenwasser der Wendeanlage (Baumrigole). Um ein Überfahren des Wurzelraumes zu verhindern, ist die Pflanzfläche zu sichern.

## **9 Regenrückhaltebecken**

In der Fläche für Abwasserbeseitigung (Versorgungsanlagen) ist ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken (Trockenbecken) mit integrierten Regenklärbecken vorgesehen. Die Fläche für Regenrückhaltung ist mit Landschaftsrasen (für feuchte Lagen) aus regionalem Saatgut anzusäen und als extensive Wiese zu unterhalten (jährlich ein- bis zweimalige Mahd im Zeitraum 01.07. - 15.10. mit Abräumen des Mahdgutes).

## **10 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig.

## **11 Einfriedungen**

Als Abgrenzung der Privatgrundstücke / Gewerbegrundstücke zum öffentlichen Verkehrsraum sind ausschließlich Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen und Gitterstabzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

## **III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**

### **12 Dächer**

Im Falle von geneigten Dächern (ab einer Dachneigung von 10°) sind für Hauptgebäude ausschließlich Dachfarben der Dacheindeckung in grau/schwarz und rot zulässig. Dächer mit Dachneigungen unter 10° sind als Gründächer auszuführen. Photovoltaikanlagen sind generell zulässig.

### **13 Fassaden**

Die Außenwände von Hauptbaukörpern sind im gesamten Geltungsbereich als glatt verputzte Außenwandflächen und als Verblendmauerwerk zulässig. Zudem sind Holz, Glas und Blech zulässig. Fassaden in Rundbohlenbauweise sowie Verglasungen aus verspiegelten Gläsern sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

### **14 Werbung**

Im gesamten Geltungsbereich sind die Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und zudem auf die Höhe der Fensterbrüstung des 1. OG zu begrenzen. Die Werbeanlagen sind nur als hinterleuchtete, nicht blinkende Einzelbuchstaben bzw. nicht beleuchtet zulässig.

### **15 Hinweise:**

#### **15.1 Wasserschutzgebiet**

Die 6. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 5 liegt in der Zone III A Krückaupark des Was-

serschutzgebiets Elmshorn Köhnholz/Krückaupark (Wasserschutzgebietsverordnung vom 27.01.2010).

## **15.2 Bodenschutz**

Ergeben sich bei Grundwasserhaltungen, Sondierungen, Abbruch- und/oder Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen und/ oder eine Altlast, so ist dieses der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg (Herr Krause, Tel. 04121 - 45022286, r.krause@kreis-pinneberg.de) unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes mitzuteilen, so dass Maßnahmen zur Gefaherrmittlung und/ oder Gefahrenabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können.

## **15.3 Artenschutz: Minimierung von Lichtemissionen**

Zum Schutz nachtaktiver Tierarten und zur Energieeinsparung sind für die Beleuchtung von Verkehrsflächen ausschließlich monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich zulässig (zum Beispiel Natriumdampf-Hochdruck oder LED-Lampen). Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen und nach oben und zu den angrenzenden Flächen und Gehölzstrukturen abzuschirmen oder so herzustellen, dass direkte Lichteinwirkungen auf diese Flächen vermieden werden. Die Leuchten sind mit warmweißem Licht auszustatten.

Auch für die Beleuchtung der privaten Grundstücke wird dies empfohlen.