

A. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Ausschluss von Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet: Betriebe (= Schutz der Nachbarwohnbebauung)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) 1 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2 Betriebsleiterwohnungen (= Vorschlag: Wohnungen nur im GE(e)1 – damit ist das GE 2 weniger durch Wohnen eingeschränkt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im Gewerbegebiet GE 2 die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

1.3 Gewerbe: Einzelhandel (= Meist Forderung der Landesplanung)

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind in allen Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie:

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem am gleichen Standort vorhandenen Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

2.1

Die Gebäudehöhe ist in Teil A - Planzeichnung festgesetzt.

Im Plangeltungsbereich gilt als Gebäudehöhe der senkrechte Abstand zwischen dem in Teil A – Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (= 1,08 m üNN) und dem höchsten Punkt des Daches. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien bleiben von der festgesetzten Gebäudehöhe unberücksichtigt.

2.2

Innerhalb der Gewerbegebiete darf die zulässige Gebäudehöhe bis zu 1,5 m für technisch notwendige Aufbauten (z.B. Brandschutzlüfter, Lüftungsanlagen oder Wärmerückgewinnungsanlagen) überschritten werden.

3. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude gemäß der offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gem. LBO (SH) zu errichten. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

4. Stellplätze, Carports und Garagen, Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 Abs. 1 BauGB)

4.1

Nebenanlagen, Garagen und Carports müssen entlang öffentlicher Verkehrsflächen einen Abstand von 3,00 m einhalten. Die Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen, Stellplätze und Werbeanlagen. Diese Anlagen dürfen die öffentlichen Verkehrsflächen jedoch nicht beeinträchtigen.

4.2

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zwischen Baugrenze und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgeschlossen. Das gilt nicht für Lichtdurchlässige Einfriedungen und Stellplätze.

5. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Nr. 20 BauGB)

5.1

Im Plangebiet sind ebenerdige, nicht überdachte, private PKW-Stellplätze und Fahrwege im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, sofern Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen. Der Abflussbeiwert von 0,6 darf nicht überschritten werden.

5.2

Im Plangebiet ist die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht versiegelten Flächen wieder herzustellen.

5.3

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind unzulässig.

6. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1.1 Umsetzung

Die im B-Plan festgesetzten Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahr nach Nutzungsfähigkeit der Grundstücke herzurichten.

6.1.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen südlich des Teilgebiets GE(e)1 und nördlich des Teilgebiets GE(2) sind jeweils 4-reihige Strauch und Baumpflanzungen vorzunehmen. Die Baumpflanzungen müssen bezüglich der Artenauswahl und der Standorte so gewählt werden, dass die Maßgaben des Nachbarschaftsrechtes eingehalten werden.

Die Strauchpflanzungen sind mit Pflanzabständen von 1 m innerhalb und zwischen den Gehölzreihen herzustellen.

Alle Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gegenüber dem Gewerbegebieten durch einen mind. 1,5 m hohen Zaun an der Außenseite des Gewerbegebietes zur Sicherung der naturnahen Entwicklung der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB abzuführen.

6.1.3 Artenschutz - Bauzeitenregelungen

Alle Fällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm sind in einem Zeitraum durchzuführen, in dem sich nachweislich keine Fledermäuse in den Gehölzen aufhalten (Winterruhe). Dieser Zeitraum erstreckt sich vom 01.12. bis zum letzten Tag des Februars des Folgejahres.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle sonstigen Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

6.1.4 Artenschutz - Insektenfreundliche Beleuchtung

Für Außenleuchten sind ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (<3.000 Kelvin) und einer maximalen Oberflächentemperatur von 60°C zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten, die Beleuchtung der angrenzenden Knicks und der östlich angrenzenden Grünlandflächen ist zu vermeiden.

Die vorgenannten Einschränkungen gelten auch für beleuchtete Werbeanlagen. Beleuchtete Werbeanlagen sind zudem innerhalb des Nachtzeitraums (22:00 - 06:00 Uhr) unzulässig.

6.2 *Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)*

6.2.1

Der in Teil A - Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzte Baum ist auf Dauer in seiner arttypischen Wuchsform zu erhalten und bei Abgang gleichartig mindestens in der „Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt“, Stammumfang 14 bis 16 cm entlang der Straße Kamperrege zu ersetzen.

6.2.2

Innerhalb der gekennzeichneten Wurzelschutzbereiche (= Baumkrone zuzüglich 1,5 m) sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Leitungsverlegungen sowie bauliche Anlagen unzulässig.

Ausnahmsweise darf gem. § 31 Abs. 1 BauGB von Satz 1 unter Berücksichtigung der DIN 18920-2014-07 abgewichen werden.

6.3 Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.3.1 Baumpflanzungen auf den Grundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangener 1.000 qm Grundstückfläche ein Hochstammlaubbaum, Stammumfang mindestens 18 – 20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 qm großen, offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Kopfbäume und Kugelformen dürfen nicht verwendet werden. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Im Kronentraufbereich sind Nebenanlagen, Carports, Garagen und Stellplätze unzulässig.

Artenvorschläge Bäume:

Linde (Tilia in Sorten)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Walnuß (Juglans regia)
Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)
Feldahorn (Acer campestre)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Weißdorn / Rotdorn (Crataegus in Sorten)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Obstbaum – Hochstämme

6.3.2 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Gehölzen

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen ist eine 2-reihige heimische und standortgerechte Laubgehölzhecke auf einem 4 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die erhaltenen Gehölze sind zu ergänzen durch Gehölzpflanzungen im Abstand von maximal 1,00 m zueinander und mit mindestens 2 x verpflanzter Ware vorzunehmen.

6.3.3 Stellplatzanlagen: Hecken

Als Einfriedung für Stellplatzanlagen sind an den Seiten, die nicht an eine Maßnahmenfläche oder Anpflanzfläche grenzen - standortgerechte Laubhecken auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen anzulegen, die dauerhaft zu erhalten sind.

Im Bereich von Sichtfeldern und Ein- sowie Ausfahrten) kann von der Festsetzung abgewichen werden.

Artenvorschläge Sträucher:

Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Weinrose (*Rosa rubiginosa*)

6.3.4 Vorschlag: Fassadenbegrünung

In den Gewerbegebieten sind 50 vom Hundert (50%) der Fassadenteile ohne Fenster oder Türen oder Öffnungen für technische Anlagen einschließlich der technischen Anlage selbst (auch bei Garagen) mit mehr als 100 m² Fläche zu begrünen. Je 2 Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze der Qualität 2 x verpflanzt zu verwenden. Die Anordnung der Pflanzung kann dabei, begründet durch ein gestalterisches Konzept, unregelmäßig erfolgen. Für nicht selbstklimmende Pflanzen sind Rankgerüste anzubringen.

Ausnahmsweise kann auf eine Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn dies für die Nutzung erneuerbarer Energien erforderlich ist.

Artenvorschläge:

Waldrebe (*Clematis alpina*)
Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Efeu (*Hedera helix*)
Gewöhnlicher Hopfen (*Humulus lupulus*)
Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)
Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

6.4.4 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25. BauGB) / Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB)

In den Gewerbegebieten sind die Dächer von Hauptgebäuden sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen mit Anlagen für die Nutzung von Solarenergie zu versehen und zu begrünen. Die Anlagen sind mit der Dachbegrünung verträglich zu kombinieren.

Für die Dachbegrünung sind die Dachflächen mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Intensivbegrünte Dachflächen sind ebenfalls zulässig.

6.4.5 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (neue Planstraße) sind folgende Einfriedungen zulässig:

- Laubgehölzhecken min. 0,5 m entfernt von der Grundstücksgrenze in einer Höhe von mind. 1,00 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen. Grundstücksseitig sind Zäune (nur) zwischen Hecke und Haus zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.
- Zudem sind anstatt der Hecken auch bepflanzte (Friesen-)Wälle mit einer Maximalhöhe von 1 m für den Wall zuzüglich 0,5 m für die Bepflanzung zulässig oder
- eine dichte Berankung von mind. 1,50 m hohen Zäunen mit mindestens 1 Kletter- oder Schlingpflanze pro laufendem Meter auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen.

Die jeweiligen Höhen werden gemessen ab der Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (neue Planstraße) vor dem Baugrundstück (in Grundstücks- und Fahrbahnmitte).

In den Sichtdreiecken von öffentlichen Straßen und von Grundstücksein- und -ausfahrten, darf von den Festsetzungen abgewichen werden.

Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.
Hinweise: Kirschlorbeersträucher, Thuja und Scheinzypressen sind nicht heimisch.

Artenvorschläge:

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

B Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 LBO)

7. Unversiegelter Grundstücksanteil

Die Grundstücksflächen (mind. 20 %) sind, soweit diese nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Vegetationsschicht (beispielsweise mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen, heimischen Gehölzen, Rasen etc.) anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten, Steinbeete sowie Durchwurzelungsschutzfolien oder ein Geotextil sind unzulässig.

8. Werbeanlagen

Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf die im Plangebiet ansässigen Firmen hinweisen.

Werbeanlagen mit Wechsellicht sowie Werbeanlagen oberhalb der Dachkante sind unzulässig.

Weiterhin ist auf eine Blendfreiheit zu der benachbarten Wohnbebauung zu achten.

Die Beleuchtung ist so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

Bezüglich der Insektenfreundlichkeit von beleuchteten Werbeanlagen wird auf Kapitel 6.1.4 Artenschutz - Insektenfreundliche Beleuchtung verwiesen. Die Maßgaben des § 41a BNatSchG sind einzuhalten.

9. Müllbehälter

Von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe entweder durch Hecken einzugrünen, mit berankten Pergolen zu überspannen oder mit begrünten Zäunen zu umgeben.

10. Abgrabungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen

Sofern Höhenangleichungen erforderlich werden, sind die Geländeübergänge der Privatgrundstücke (GE) zu den Nachbargrundstücken bzw. zu den Verkehrsflächen ohne Niveauversprung in Form einer Abböschung herzustellen.

Höhenangleichungen dürfen gem. § 67 LBO Schl.-H ausnahmsweise auch ohne Abböschung hergestellt werden, wenn dadurch das Ortsbild, die Gehölzanlagen, die Erschließung und die benachbarten Privatgrundstücke nicht negativ beeinträchtigt werden.

11. Stellplätze und Stellplatzanlagen

Es gilt die Satzung der Gemeinde Haseldorf über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen für Gebäude mit Wohnungen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge (Stellplatzsatzung) vom 03.10.2017 zuletzt geändert durch die erste Änderungssatzung vom 08.12.2022.

12. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 84 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.

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können beim Amt Geest und Marsch Südholstein, Wedeler Chaussee 21, 25492 Heist eingesehen werden.

Ortsgestaltungssatzung

Für das Gemeindegebiet gilt die 3. Änderung der Ortsgestaltungssatzung Haselau (OSG 2010) vom 18.10.2018.

Anbauverbotszone

Ein Teil des Bebauungsplanes befindet sich in der Anbauverbotszone an die Kreisstraße Kamperrege. Gemäß § 29 StrWG SH dürfen u.a. Hochbauten jeder Art außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt in einer Entfernung bis zu 15 m bei Kreisstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Genehmigungen für bauliche Anlagen dürfen in einer Entfernung bis zu 30 m von der Baugenehmigungsbehörde nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden. (§ 30 StrWG).

Anlagen der Außenwerbung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs stehen außerhalb der Ortsdurchfahrt den Hochbauten gleich. Der Träger der Straßenbaulast kann Ausnahmen von dem Anbauverbot zulassen

Schutz von Bäumen

Bei Bautätigkeiten gelten zudem die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie die ZTV-Baumpflege (2006): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege. 5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S

Boden

Der anfallende Bodenaushub soll, soweit er nicht im Plangebiet verbleiben oder in geeigneter Weise (an anderer Stelle) wiederverwendet werden kann, nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht entsorgt werden.

Hinweis zum Mutterboden:

Gemäß § 202 BauGB i.V. m. § 12 BBodSchV ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bei Bautätigkeit ist die DIN 18915 und für die Verwertung des Bodenaushubs die DIN 19731 anzuwenden.

Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten“ beachtet werden.

Auf nicht bebauten Flächen ist die Durchlässigkeit des Bodens wieder herzustellen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt gemäß der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Holsteiner Wasser GmbH, Neumünster - Wasserwerk Haseldorfer Marsch - (Wasserschutzgebietsverordnung Haseldorfer Marsch) vollständig in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes.

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet grenzt im Norden gemäß der Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Pinneberger Elbmarschen“ (LSG 04) im Kreis Pinneberg vom 29.03.2000 an des LSG 04 an.

Aufgestellt: Rellingen, 17.01.2023



Danne & Nachtmann

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen

Telefon: (04101) 852 15 72 . Fax: (04101) 852 15 73

bueero@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de