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 Einzelhandel

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE (e) 1 und GE (e) 2 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.

1.2 Betriebsleiterwohnungen

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

1.3 Störfallverordnung

Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, sind in den Gewerbegebieten GE (e) 1 und GE (e) 2 ausgeschlossen.

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

2.1 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe ist in Teil A - Planzeichnung festgesetzt. Im Plangeltungsbereich gilt als Gebäudehöhe der senkrechte Abstand zwischen dem in Teil A – Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (Mitte Fahrbahn der Kreisstraße Kamperrege = 1,23 m üNHN) und dem höchsten Punkt des Daches.

2.2 Überschreitung durch Anlagen für erneuerbare Energien

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie technisch notwendige Aufbauten (z. B. Brandschutzlüfter, Lüftungsanlagen oder Wärmerückgewinnungsanlagen) dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um max. 1,5 m überschreiten.

Unzumutbare Belästigungen der Nachbarn durch Spiegelungen/Blendungen sind gem. § 15 BauNVO auszuschließen.

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

3.1
Nebenanlagen, Garagen und Carports müssen entlang öffentlicher Verkehrsflächen einen Abstand von 3,0 m einhalten. Die Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen, Stellplätze und Werbeanlagen. Diese Anlagen dürfen die öffentlichen Verkehrsflächen jedoch nicht beeinträchtigen.

3.2
Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zwischen Baugrenzen und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Nr. 1 und 2) ausgeschlossen. Das gilt nicht für lichtdurchlässige Einfriedungen mit Punktfundamenten und für Stellplätze mit versickerungsfähigem Pflaster.

4. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1
Im Plangebiet sind ebenerdige, nicht überdachte, private Pkw-Stellplätze im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, sofern Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen.

4.2
Im Plangebiet ist die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht versiegelten Flächen wiederherzustellen.

4.3
Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind unzulässig.

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) bb) BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung" vom Dezember 2006 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Tabelle 1: Emissionskontingente tags und nachts in dB (Basiskontingente)

Teilfläche	$L_{EK, Tag}$	$L_{EK, Nacht}$
	dB(A)	dB(A)
GE(e) 1	60	45
GE 2	64	51

Erläuterung: L_{EK} = Emissionskontingent, GE2 ist mit GE (e) 2 gleichzusetzen

Für die Teilflächen gelten die in der folgenden Tabelle genannten Richtungen der genannten Zusatzkontingente zu den Emissionskontingenten:

Tabelle 2: Richtungszuschläge zum Basiskontingent tags und nachts in dB

Fläche	EK, zus, T [dB]	EK, zus, N [dB]
MI	2	1

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Einhaltung der in Tabelle 1 und Tabelle 2 festgesetzten Werte ist im Zuge der jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Hinweis: Die DIN 45691:2006-12 liegt zur Einsichtnahme bei der Gemeinde vor.

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 und Ersatz

Die im B-Plan festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb der ersten Pflanzperiode nach der Aufnahme der Nutzung eines Bauvorhabens auf dem Baugrundstück herzurichten.

Bei Abgang einer durch diesen Bebauungsplan geschützten Bepflanzung (auch bei Abgang herzustellender Pflanzungen), ist diese innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.1.2 Maßnahmenflächen 1 und 2

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenflächen) mit den Kennzeichnungen 1 und 2 sind jeweils Bestandsgehölze in der Mitte der Flächen so weit wie möglich zu erhalten und durch Pflanzungen im Raster 1 m × 1 m so zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten, dass eine mindestens 4-reihige Gehölzpflanzung entwickelt wird. Lücken von mehr als 15 % der Gewerbegebietsseitenlänge sind durch Nachpflanzungen zu schließen. Es sind regionaltypischen Arten zu verwenden.

Die Gehölze sind als Gehölzlinie etwa in der Mitte der Grünflächen anzulegen bzw. zu erhalten. Entlang der Innen- und Außenseiten (abseits der Gräben) ist eine streifenförmige naturnahe Wiese zu entwickeln und mit folgenden Maßnahmen zu pflegen:

(a) Mahd ab dem 1. August eines Jahres und danach mind. 1 weiteres Mal pro Jahr vor Winterbeginn,

(b) Kein Ausbringen von Pflanzgut (abgesehen für die o. g. Gehölzreihen), Einsaaten, Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln jedweder Art.

Die beiden Gräben innerhalb der Maßnahmenfläche Nr. 2 sind in ihrer Nutzungsfähigkeit zu erhalten.

Die Gehölzreihen sind dauerhaft zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind in den Maßnahmenflächen Nr. 1 und 2 mit Ausnahme der Bestandsgräben unzulässig.

Die Maßnahmenflächen Nr. 1 und 2 sind dauerhaft gegenüber den Gewerbegebieten durch einen mind. 1,5 m hohen Zaun an der Außenseite der Gewerbegebiete abzuzäunen.

Artenvorschläge:
Für die Gehölzpflanzung geeignet sind neben Hochstammobstbäumen hauptsächlich regionstypische Gehölzarten wie Schwarzerle, Grauweide, Öhrchenweide, Bruchweide, Purpurweide, Gemeine Traubenkirsche, Pfaffenhütchen (nicht an Gärten und Spielplätzen), Hasel, Hainbuche (auf den Stock setzen), Stieleiche (auf den Stock setzen), Weißdorn, Schlehe, Roter Hartriegel.

6.1.3 Artenschutz - Bauzeitenregelungen, Rodung, Beseitigung von Gräben

Gehölzrodungen, die Baufeldräumung und alle sonstigen Arbeiten an Gehölzen einschließlich von Pflegeschnitten und das „auf den Stock setzen" sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

Innerhalb des in Teil A - Planzeichnung festgesetzten Eingriffsbereichs in das Naturschutzrecht mit der Nummer 3 sind Gehölzrodungen außerhalb der Fledermaussommerquartierzeit (01.02. bis 30.11.) durchzuführen. Diese Maßgabe entfällt, wenn eine Besatzkontrolle vor Beginn der Fällungen keine Fledermausvorkommen ergibt.

Die Beseitigung von Gräben mit Eignung als Amphibienlaichgewässer ist im Zeitraum vom 01.03. bis 31.07. eines jeden Jahres unzulässig.

6.1.4 Artenschutz - Schutz vor Vogelschlag
Zur Minimierung von Vogelschlag sind Glasfassaden ab einer Fläche von 5 m² zu gliedern oder durch geeignete Maßnahmen für Vögel sichtbar zu machen. Dies gilt insbesondere für durchsichtige Ecken, Balkonbrüstungen und Windschutzverglasungen.

Als geeignete Maßnahmen gelten:
- dauerhaft wirksame Markierungen auf der Außenseite der Glasflächen (z. B. Muster, Streifen, Punkte),
- Verwendung von Glas mit integrierter Vogelschutzwirkung (z. B. UV-strukturierte oder mattierte Gläser),
- konstruktive Maßnahmen zur Vermeidung von Durchsichten oder Spiegelungen (z. B. Anordnung, Neigung, Überdachungen).

Die Maßnahmen sind so auszuwählen und umzusetzen, dass sie eine ausreichende visuelle Erkennbarkeit der Glasflächen für Vögel gewährleisten und damit das Kollisionsrisiko signifikant reduzieren.

6.1.5 Artenschutz - Fledermausquartiere
In der Maßnahmenfläche Nr. 2 sind künstliche Quartiere für Fledermäuse bereitzustellen. Es müssen 5 Fledermauskästen, die in der Größe Vogelnistkästen entsprechen, installiert werden.

6.1.6 Artenschutz - insektenfreundliche Beleuchtung
Die Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich auszuführen. Dies beinhaltet staubdichte, nach unten ausgerichtete und zu öffentlichen Grün- und Maßnahmenflächen hin abgeschirmte LED-Leuchten, sodass eine direkte Lichteinwirkung vermieden wird. Zulässig sind auch Natriumdampfhochdrucklampen und Natriumdampfniederdrucklampen.

Eine direkte Beleuchtung der öffentlichen Grün- und Maßnahmenflächen an den Außenseiten der Gewerbegebiete ist unzulässig.

Die Vorgaben gelten auch für die Baufeldfreimachung und die Bauphase.

Beleuchtete Werbeanlagen sind innerhalb des Nachtzeitraums (22:00 - 06:00 Uhr) unzulässig.

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

Die in Teil A - Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind auf Dauer in ihrer arttypischen Wuchsform zu erhalten und bei Abgang gleichartig mindestens in der „Qualität Hochstamm 3 × verpflanzt", Stammumfang 18 - 20 cm entlang der Straße Kamperrege zu ersetzen.

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 m² Grundstückfläche ein Hochstammlaubbaum, Stammumfang mindestens 18 cm, auf einer jeweils mindestens 12 m² großen, offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Pflanzloch muss so bemessen sein, dass es für das Wurzelwerk auch nach Jahrzehnten noch genug Platz bietet.

Kopfbäume und Kugelformen dürfen nicht verwendet werden.

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 von Gehölzen

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen ist eine 2-reihige heimische und standortgerechte Laubgehölzhecke auf einem mind. 4,0 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Gehölzpflanzungen sind im Abstand von maximal 1,0 m zueinander und mit mindestens 2 × verpflanzter Ware vorzunehmen.

6.4 Straßenbegleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 BauGB)

6.4.1
Die als Straßenbegleitgrün festgesetzte Fläche darf im erforderlichen Umfang durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

6.4.2
Die Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten darf für die Allgemeinheit begangen und zur Erschließung der Regenwasserbeseitigungsanlage sowie zur Pflege der Gräben und Grünflächen auch befahren werden. Die Gestaltung des überfahrbaren Bereichs hat so zu erfolgen, dass die Funktion als Grünfläche weitestgehend erhalten bleibt (z. B. durch Schotterrasen oder ähnliche begrünbare Beläge)

B Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 LBO)

7. Unversiegelter Grundstücksanteil

Die unversiegelten Grundstücksflächen (mind. 20 %) sind 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. Beleuchtungen zwischen 22:00 - 06:00 Uhr sind gem. Festsetzung 6.1.6 unzulässig.

Werbeanlagen mit Wechsellicht sowie Werbeanlagen oberhalb der Dachkante sind unzulässig.

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. Kirschlorbeersträucher, Thuja und Scheinzypressen sind unzulässig.

Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

Artenvorschläge sind:
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Feldahorn (Acer campestre)

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 Gehölze, die Erschließung und die benachbarten Privatgrundstücke nicht negativ beeinträchtigt werden.

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

Zugrunde liegende Vorschriften

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

Geltende Satzungen

Für das Gemeindegebiet gilt die Ortsgestaltungssatzung Haseldorf in der jeweils gültigen Fassung.

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) in der jeweils gültigen Fassung.

Anbauverbotszone / Vorgaben zum Bau an der Kreisstraße

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 nicht errichtet werden. Gemessen wird jeweils vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn. 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.

Die **Beleuchtung** ist so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder den Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass gibt oder deren Wirkung beeinträchtigen kann. Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße und der benachbarten Wohnbebauung nicht erfolgt.
Dies gilt auch für Blendeffekte durch eventuell auf Dächern zu installierende Photovoltaikanlagen und ähnliche Bauten, die auf die Verkehrsteilnehmer ausgerichtet sein werden.

Schutz von Bäumen

Bei Bautätigkeiten gelten die DIN 18920:2014-07 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die R SBB "„Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ sowie die ZTV-Baumpflege (2017): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege. 6. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 82 S.

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.

Hochwasserrisikogebieten

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets. Etwaige Bauverbotsregelungen gem. § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG finden damit keine Anwendung.
Es muss jedoch stets berücksichtigt werden, dass in sturmflutgefährdeten Regionen keine vollständige Sicherheit gewährleistet werden kann – selbst nicht hinter Landesschutzdeichen. Es sollten in Eigenverantwortung geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung getroffen werden.

Landschaftsschutzgebiet

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

Kompensation

Die Fläche des vorhandenen Schilfröhrichts als gesetzlich geschütztem Biotop wird beeinträchtigt und kompensiert, indem unmittelbar nördlich des Plangeltungsbereich eine mindestens 506 m² große Teilfläche im Südosten des Flurstücks 22 (Flur 5, Gemarkung Haseldorf) durch ein Röhricht entwickelt wird.

Für die geplanten Bebauungen wurde ein Kompensationsflächenbedarf von 9.181 m² ermittelt, der zu einem Anteil von 4.590 m² innerhalb des Plangeltungsbereichs ausgeglichen wird. Weiterhin werden 4.591 m² schutzgutübergreifend in Doppelfunktion zusammen mit den aus artenschutzrechtlichen Gründen bereitzustellenden Kompensationsflächen von 1,5 ha auf Teilflächen der Flurstücke 26/1 und 26/2 der Flur 8 in der Gemarkung Haseldorf abgegolten.

Denkmalschutz

Ein schmaler Teil an der Straße Kamperrege liegt in einem archäologischen Interessensgebiet. Es ist also mit archäologischer Substanz zu rechnen. Daher gilt insbesondere der § 15 DSchG:

Ordnungswidrigkeiten
Gemäß § 84 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO SH) handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Aufgestellt: Rellingen, 11.12.2025

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten
danne & nachtmann
Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen
Telefon: (04101) 852 15 72 . Fax: (04101) 852 15 73
buero@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de