

## Teil B: Textliche Festsetzungen (Entwurf)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

### A Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 4 BauNVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

###### Im Teilgebiet WA1:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

###### Im Teilgebiet WA2 und WA5:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe

###### Im Teilgebiet WA3 und WA4:

- Wohngebäude

###### Ausschluss von Nutzungen gemäß §§ 1 Abs. 9 und 4 BauNVO:

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen sind in allen Teilgebieten unzulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 sowie §§ 18-20 BauNVO

##### 2.1 Die Grundflächenzahlen gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind der Planzeichnung zu entnehmen.

In Teilgebieten WA1, WA2 und WA3 ist unter Anrechnung aller Nebenanlagen abweichend von den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine Überschreitung der GRZ um mehr als 50 %, maximal jedoch bis zu GRZ 0,8 zulässig.

##### 2.2 Der Bezugspunkt (Bz) für die Sockelhöhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des fertiggestellten Fahrbahnaufbaus der nächstgelegenen erschließenden Verkehrsfläche.

Für die Gebäude werden, bezogen auf die Bezugshöhe, maximale Gebäudehöhen (GH) festgesetzt, die der Planzeichnung zu entnehmen sind.

##### 2.3 Für untergeordnete technische Aufbauten, Anlagen für Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien darf die maximale Gebäudehöhe um max. 1,5 m

überschritten werden. Die Anlagen für Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien sind mindestens 1,5 m von der Dachkante abzurücken.

### **3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO**

Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in allen Teilgebieten als offene Bauweise festgesetzt.

### **4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO**

#### **4.1** In allen Teilgebieten sind Parkpaletten sowie Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.

Geschlossene Kleingaragen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

In Teilgebieten WA1, WA2 und WA3 sind Tiefgaragen außerhalb der Baugrenzen, in dafür vorgesehenen Bereichen, zulässig.

#### **4.2** Nebenanlagen wie Garten-/Gerätehäuser sowie Geräteschuppen sind ausschließlich im Teilgebiet WA4 zulässig. Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In übrigen Teilgebieten sind Nebenanlagen wie Garten- und Gerätehäuser sowie Geräteschuppen unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind Müllsammelstellen, Müllboxen sowie Fahrradhäuser und Fahrradabstellanlagen. Diese sind in allen Teilgebieten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **5. Grünplanerische Festsetzungen**

#### **5.1** Die Dächer von Gebäuden und Carports sowie Nebengebäuden sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

#### **5.2** Die nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

Hiervon können erforderliche Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen und Kinderspielflächen sowie an Gebäude unmittelbar anschließende Flächen in einer Tiefe von 50 cm ausgenommen werden.

Für Bäume muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.

#### **5.3** Im WA 2 und WA 3 sind je angefangene 150 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder je angefangene 300 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.

#### **5.4** Entlang der Verkehrsfläche, innerhalb der Teilgebiete WA 2 und WA 3 sind zur Begrünung des Straßenraumes mindestens 12 groß- oder kleinkronige Bäume zu pflanzen.

#### **5.5** Für Baum- und Gehölzpflanzungen im WA 2 und WA 3 und in der Parkanlage sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.

Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.

Unter dem Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen. Abweichend davon kann diese Fläche weniger als 12m<sup>2</sup> betragen, sofern bauliche Maßnahmen eine vitale Wurzelentwicklung gewährleisten. Für Gehölzpflanzungen sind mindestens zweifach verpflanzte Sträucher oder Heckenpflanzen, Pflanzengröße mindestens 100 cm, zu verwenden.

- 5.6** Für die zu erhaltenden Bäume und festgesetzten Anpflanzungen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 5.7** Drainagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zur dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig. Kurzfristig erforderliche Grundwasserabsenkungen sind während der Vegetationsperiode (15.03. bis 30.09.) nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen Schäden der benachbarten Vegetation ausgeschlossen werden.
- 5.8** Außenleuchten sind ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der öffentlichen und privaten Frei- und Verkehrsflächen und nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit warmweißem Farbspektrum kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf Gehölz- und Wasserflächen ist unzulässig.
- 5.9** Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu anzulegen und im Uferbereich mit standortgerechten heimischen Pflanzenarten zu entwickeln.
- 5.10** Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen.
- 5.11** Im Rahmen der Baumaßnahmen wird ein Oberbodenmanagement durchgeführt, das für die geplanten Bodenabtragsbereiche ein fachgerechtes Abtragen und Lösen von Böden mit Trennung nach Bodenarten, eine sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens, ein fachgerechter Umgang mit Bodenaushub bzw. eine Verwertung des Bodenaushubs sowie eine Beseitigung von baubedingten Verdichtungen nach Abschluss der Baumaßnahme sicherstellt. Bezüglich des Oberbodens, der nicht auf dem Grundstück verbleiben kann, werden weitergehende chemische Untersuchungen sicherstellt und mögliche Verwertungs-/Entsorgungswege für den Oberboden aufzeigt.
- 5.12** Im Rahmen von Rückbaumaßnahmen ehemaliger Betriebsgebäude mit Kesselhaus, oberirdischen Heizöltanks, Betriebstankstelle und Fahrzeugunterstand werden Kontaminationshinweise beachtet und geruchssensorisch auffälliges Bodenmaterial unter gutachterlicher Begleitung ausgehoben, separiert und fachgerecht entsorgt.

## 6. Lärmschutz gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

### 6.1 Schutz vor Gewerbelärm

Westlich und südlich der Erschließungsstraße wird von einem Schutzanspruch gegenüber Gewerbelärm ausgegangen, der einem Mischgebiet vergleichbar ist.

### 6.2 Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist bei Neu-, Um- und Ausbau im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufgeführt.

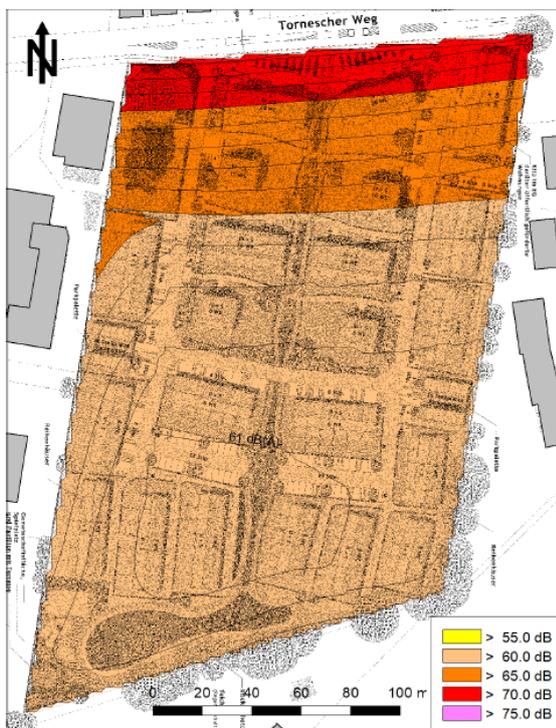


Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

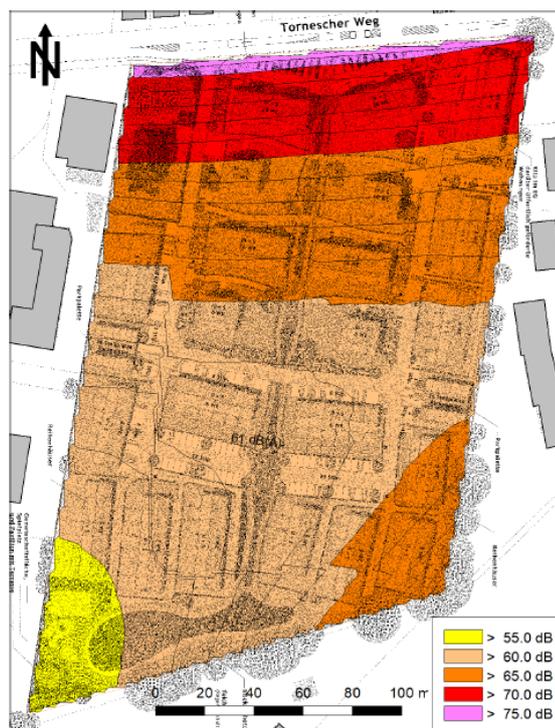


Abbildung 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt

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 maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

In den Obergeschossen der nördlichen Reihenhäuser im Osten und Westen sowie des südöstlichsten Reihenhauses sind befestigte Außenwohnbereiche wie Balkone und Loggien in den von Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags betroffenen Bereichen nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der jeweils geltende Immissionsgrenzwert nicht überschritten wird.

Für die sieben nördlichen Mehrfamilienhäuser sind die Außenwohnbereiche in den von Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags betroffenen Bereichen nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Südseite der Gebäude zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der jeweils geltende Immissionsgrenzwert nicht überschritten wird.

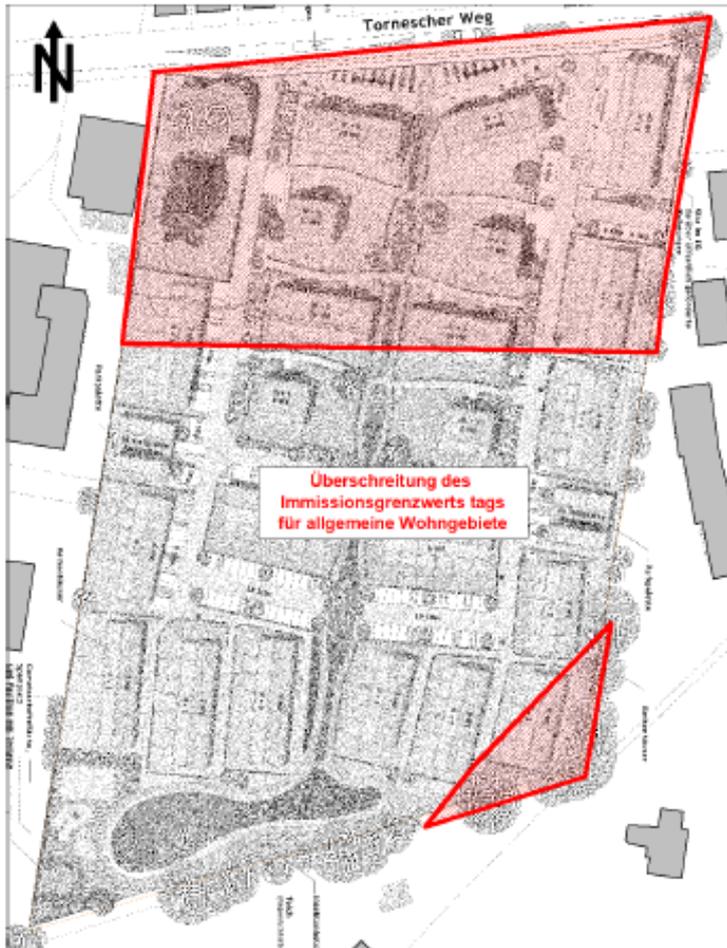


Abbildung 3: Bereiche mit Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV tags

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

## **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (1) Nr. 1 LBO SH**

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes für sämtliche baugenehmigungspflichtigen und baugenehmigungsfreien baulichen Anlagen.

### **Dächer**

Dächer sind als flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° auszuführen.

Zusätzlich sind Dacheindeckungen als Dachbegrünungen mit einem mindestens 8 cm starken durch- wurzelbaren Substrataufbau vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung sowie der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.

Nebenanlagen oder offenen Kleingaragen sind als begrünte Dächer auszuführen.

Anlagen zur Nutzung solarer Energie (zum Beispiel Photovoltaik, Solarthermie), sind so herzustellen, dass diese 50 % der gesamten Dachflächen nicht überschreiten. Die Anlagen sind mit der Dachbegrünung verträglich zu kombinieren.

### **Außenwände**

Die Außenwände sind in sandfarbenen sowie in braunen oder roten bis rotbraunen Tönen als Ziegelmauerwerk auszuführen.

Daneben ist die Nutzung von Metall-, und Putzmaterialien in den Farben Grau und Weiß, Natursteinen in den Farben Grau und Anthrazit sowie Holzmaterialien bis zu einem Anteil von 20% der Außenwandfläche zulässig.

Satz 1 gilt nicht für Türen, Fenster, Fensterelemente, Wintergärten, Brüstungsfelder und Balkonbrüstungen, Gesimse, Sockel und Blenden sowie Mauerwerksornamente aus andersfarbigen Steinen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind farblich den Hauptgebäuden anzupassen.

### **Art und Höhe von Grundstückseinfriedungen**

Im Teilgebiet WA4 sind als Einfriedung der Privatgrundstücke zu den Verkehrsflächen ausschließlich geschnittene Hecken einheimischer Gehölze oder freiwachsende Sträucher in einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

Zusätzliche Drahtzäune zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich auf der von öffentlichen Flächen abgewandten Seite der Hecke (Grundstücksinnenseite) in maximaler Höhe von 1,2 m zulässig.

In Teilgebieten WA2-WA4 sind als Einfriedung der Privatgrundstücke zum öffentlichen Fußweg ausschließlich geschnittene Hecken einheimischer Gehölze oder freiwachsende Sträucher in einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

### **Müllsammelplätze**

Private Müllsammelplätze in den Teilgebieten WA1-WA3 sowie in WA5 sind mit einem vollständigen Sichtschutz, Bepflanzung oder Berankungsgerüst zu umgeben oder in die Baukörper von Hauptgebäuden oder Nebenanlagen einzubeziehen.

## **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind ausschließlich als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung direkt am Gebäude und bis zu einer Flächengröße von max. 0,25 qm zulässig. Je Gebäude und Grundstück darf nur eine Werbeanlage angebracht werden. Bei leuchtenden, hinterleuchteten und angeleuchteten Werbeanlagen sind grelles und wechselndes Licht unzulässig.

## **Hinweise**

### **Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die ständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

### **Archäologische Funde**

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß § 14 NDSchG unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige untere Denkmal-schutzbehörde des Landkreises Harburg oder die Abteilung Bodendenkmalpflege des Helms-Museums sind unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.

### **DIN-Standards**

Bei der DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau handelt es sich um die Mindestanforderungen und bei der DIN 4109-2 um die rechnerischen Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Stand Januar 2018. Bei Bautätigkeiten gilt 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-Baumpfleger (2006): Für die Freihaltung des Kronentraufbereichs der an den Geltungsbereich angrenzenden Bäume außerhalb des Plangebiets gilt die DIN 18920.

Richtlinien und DIN-Normen, auf die verwiesen wird, werden im Rathaus der Stadt Uetersen während der Dienstzeiten zur Einsicht bereitgehalten.