

Teil B – Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Planteil A) wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen gemäß BauGB

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

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Plangebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB in entsprechender Anwendung).

1.2 Ausschluss von Steingärten (§ 1a Abs 5 BauGB)

Flächenhafte Gartengestaltungen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Split, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind unzulässig. Als flächenhaft gelten derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m². Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, also anzusäen oder zu bepflanzen, und zu unterhalten. Davon ausgenommen ist ein bis zu 60 cm breiter befestigter Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz).

1.3 Soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Im Plangebiet sind 30 % der geplanten Wohnungen als Sozialwohnungen über den 1. Förderweg mit einer Bindungsfrist von 35 Jahren herzurichten.

2. Höhenanlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.1 Die Firsthöhe der zulässigen baulichen Anlagen bemisst sich nach den Festsetzungen im Planteil A. Als Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist der im Bebauungsplan dargestellte Höhenbezugspunkt (Schachtdeckel an der Straße Katzhagen 4,85 m NHN) festgesetzt.

2.2 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First) gemessen. Wenn kein First vorhanden ist, ist der Schnittpunkt von Dachhaut und Oberkante der Wand oder der obere Abschluss der Außenwand maßgebend.

2.3 Um die geplanten Wohnhäuser vor dem Wassereintritt von außen bei einem Starkregenereignis zu schützen, sind die Fertighöhen der Erdgeschossfußböden im allgemeinen Wohngebiet 50cm über den unmittelbar angrenzenden Geländehöhen zu errichten. Zu diesem Zweck darf die maximal zulässige Firsthöhe um bis zu 50cm überschritten werden.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.1 Die Stellplätze und Zuwegungen im allgemeinen Wohngebiet sind mit wasserdurchlässigem Bodenbelag zu befestigen. Auf die DIN 18040 und DIN 18040-2 – Planungsgrundlagen des barrierefreien Bauens wird hingewiesen.

3.2 Die Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bei Ausfall bzw. beim Anpflanzen von Gehölzen mit heimischen Arten laut nachfolgender Artenlisten zu bepflanzen:

3.2.1 Pflanzliste Bäume (Anpflanzung und Erhaltung)

| | |
|--|-----------------------|
| Acer campestre 'Huibers Elegant' | Feldahorn |
| Carpinus betulus festigiata | Hainbuche |
| Corylus colurna | Baum-Hasel |
| Crataegus laevigata | Rotdorn |
| Fraxinus omus 'Meesk' oder 'Rotterdam' | Blumenesche |
| Liquidambar styraciflua | Amberbaum |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |

3.2.2 Pflanzliste Sträucher (Anpflanzung und Erhaltung)

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Carpinus betulus | Weißbuche / Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Weißdornhecke |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Ilex crenata | Japan-Steckpalme |

3.2.3 Pflanzstandorte - Die in der Planzeichnung festgelegten Standorte der zu anzupflanzenden Bäume in der Stellplatzanlage können für die Anlage der PKW-Stellplätze um bis zu 3,00 m verschoben werden. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume darf nicht verringert werden.

3.3 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vor dem Abriss oder Umbau vorhandener Gebäude sind diese durch fachkundige Personen auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermäusen und Brutvogelarten zu untersuchen. Bei Feststellung solcher Vorkommen sind Maßnahmen zum Erhalt der Wohn-/Brutstätten durchzuführen. Wenn das nicht möglich ist, sind geeignete Ersatzmaßnahmen wie z.B. das Anbringen von Nistkästen durchzuführen.

Bei Gehölzrodungen sind Bäume ab 15 cm Stammdurchmesser auf Höhlen und Risse, die als Verstecke dienen können, zu untersuchen.

3.4 Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist das von den Stellplätzen und Zufahrten sowie von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser entsprechend dem Siedlungswasserwirtschaftlichen Konzept vom 09.09.2021 der Versickerung auf den privaten Grundstücken zuzuführen.

3.5 Bei Bodenarbeiten (Herstellung von Grünflächen, Gartenflächen, Kinderspielflächen) innerhalb der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind die anstehenden Böden um mindestens 0,5 m abzutragen und gegen schadstofffreien Oberboden auszutauschen. In Bereichen in denen mit einer Grabtätigkeit zu rechnen ist (Bspw. Kinderspielflächen) ist vor dem Bodenaufbau ein Geovlies einzulegen. Im Bereich geplanter Versickerungsmulden / Rigolen sind die anstehenden oberflächennahen Auffüllungssedimente vollständig zu entfernen und gegen schadstofffreien sickerfähigen Boden auszutauschen.

4. Festsetzungen gemäß BauNVO

4.1 Unzulässige Nutzungen - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 2 BauNVO innerhalb der Wohngebiete als allgemein zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
Anlagen für kirchliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 3 BauNVO innerhalb der Wohngebiete als ausnahmsweise zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Gartenbaubetriebe, Tankstellen

Hinweise:

Artenschutz: Brutvögel: Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zulässig.

Fledermäuse: Für Gehölzrodungen außerhalb des Zeitraumes vom 1. Dezember bis zum 28./29. Februar des jeweiligen Folgejahres ist eine fachkundige Einschätzung zur Eignung der Gehölze als Tagesversteck für Fledermäuse einzuholen.

Trinkwasserschutzgebiet: Der Plangeltungsbereich befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet – Zone IIIA.

Gestaltungssatzung: Für den Plangeltungsbereich gilt die Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1999.

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- 45 02 22 86, r.krause@kreis-pinneberg.de) unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes mitzuteilen, so dass Maßnahmen zur Gefahermittlung und/oder Gefahrenabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können.

Kampfmittel: Gemäß Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 7. Mai 2012 sind in der Stadt Uetersen Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.