

Satzung der Gemeinde Rellingen über den Bebauungsplan Nummer 73 „Heidestraße - Hempbergstraße“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.03.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 73 „Heidestraße - Hempbergstraße“ für das Gebiet nördlich der Bebauung Heidestraße 51-73b, westlich der Hempbergstraße 29-41 und östlich der Bebauung Heidestraße 45-47, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Es gilt die BauNVO 2017

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauwesen und Umwelt vom 18.10.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Pinneberger Tageblatt am 18.04.2017 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 27.04.2017 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 13.06.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Bauwesen und Umwelt hat am 13.02.2018 den Aufstellungsbeschluss vom 18.10.2016 aufgehoben, einen neuen Aufstellungsbeschluss gefasst, sowie den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Pinneberger Tageblatt am 25.04.2018 erfolgt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.05.2018 bis 07.06.2018 während folgender Zeiten montags, dienstags, donnerstags und freitags 8.30 Uhr bis 13.00 Uhr, dienstags auch 14.00 bis 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im Pinneberger Tageblatt am 25.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.rellingen.de“ zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 27.04.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Rellingen, den Siegelabdruck
(Unterschrift)

Uetersen, den Siegelabdruck
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.03.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.12.2018 bis 11.01.2019 während folgender Zeiten montags, dienstags, donnerstags und freitags 8.30 Uhr bis 13.00 Uhr, dienstags auch 14.00 bis 18.00 Uhr erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im Pinneberger Tageblatt vom 23.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.rellingen.de“ zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
- Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.03.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Rellingen, den Siegelabdruck
(Unterschrift)

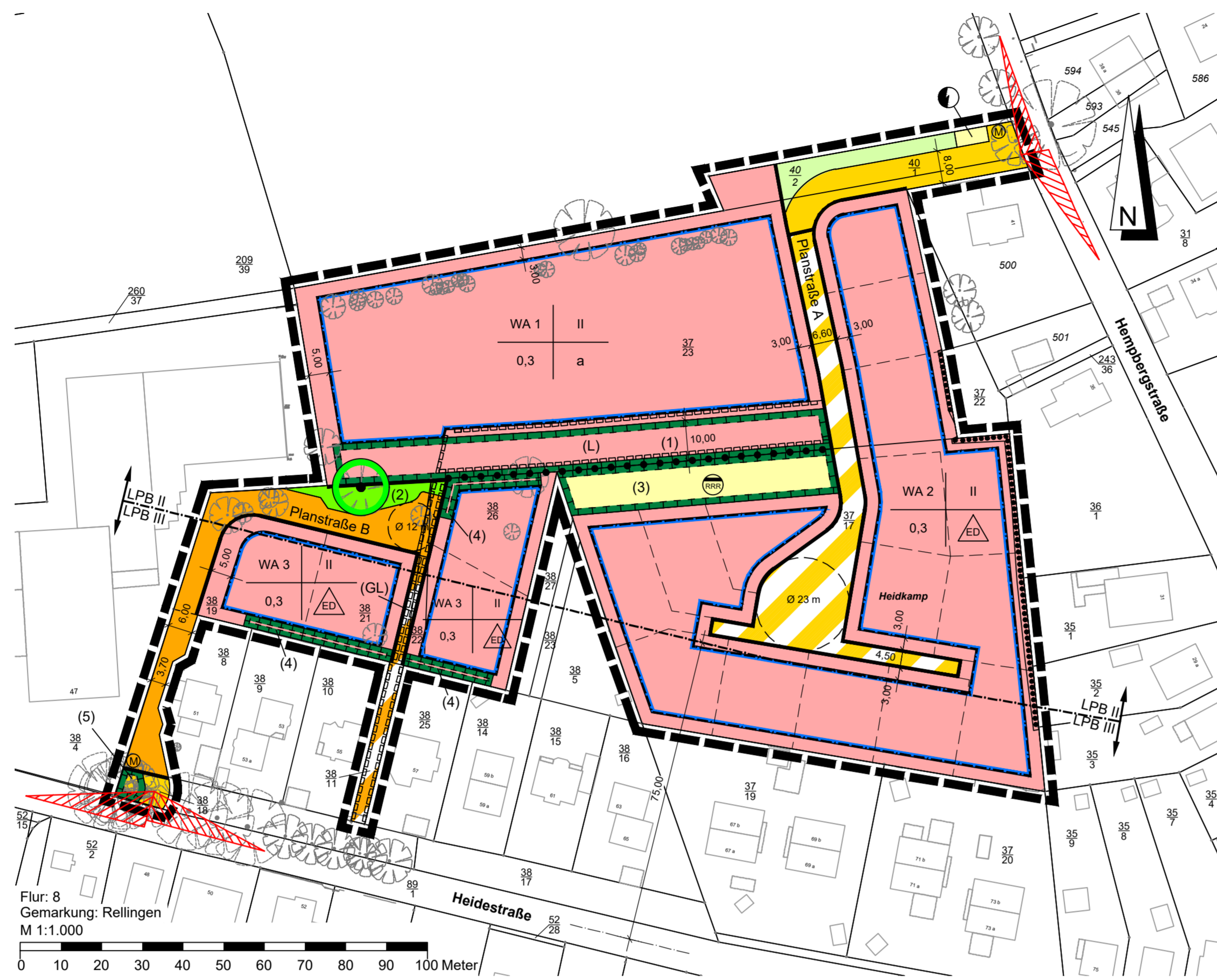
- Die B-Planatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Rellingen, den Siegelabdruck
(Unterschrift)

- Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck im Pinneberger Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Rellingen, den Siegelabdruck
(Unterschrift)

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a abweichende Bauweise

— Baugrenze

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

private Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich hier: Verkehrsberuhigter Bereich

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, privat hier: Fuß- und Radweg

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Ver- bzw. Entsorgungsanlagen

Regenrückhalteraum

Trafo

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche

hier: Straßenbegleitgrün (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 7.1)

private Grünfläche

(1) Regenrückhalteraum (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 8.1)

(2) Baumschutz (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 7.2)

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplans Nr. 73 der Gemeinde Rellingen übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde Rellingen / Fachbereich Planen und Bauen kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Vermessung erstellt:
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl. Ing. Martin Felshart
Heinrich-Schröder-Straße 6
25436 Uetersen
Telefon: 04122 95 73 0
Telefax: 04122 95 73 33
Datum der Vermessung: November 2017

Bezugssystem/ Abbildungssystem:

ETRS 89/ UTM32

alle Höhenangaben in mNN

Die schwarz dargestellten Grenzen und grau dargestellten Gebäude wurden aus Katasterunterlagen (ALKIS) digitalisiert und haben daher nur grafische Genauigkeit. Die Grenzen wurden örtlich nicht überprüft! Für die Übereinstimmung mit der Örtlichkeit kann keine Gewähr übernommen werden.

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung

- In den WA-Gebieten sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- In den WA-Gebieten sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Im Plangeltungsbereich sind Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- Im WA1-Gebiet beträgt die Oberkante Gebäude (OK) maximal 12,50 m. In den WA2- und WA3-Gebieten werden für die Gebäude folgende Höhen festgesetzt:

| Zahl der Vollgeschosse | Sockelhöhe max. | Traufhöhe max. | Firsthöhe max. |
|------------------------|-----------------|----------------|----------------|
| I | 0,50 m | 5,00 m | 9,50 m |
| II | 0,50 m | 7,00 m | 9,50 m |

Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss und der Geländeoberfläche, die Traufhöhe bezeichnet das Maß zwischen der Geländeoberfläche und dem Firstpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Außenkante der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika und die Firsthöhe bezeichnet das Maß zwischen der Geländeoberfläche und der obersten Außenkante der Dachhaut (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

- Als Bezugsprozess für die Bestimmung der Höhen wird die Oberkante der Fahrbahnmitte in der das Baugrundstück erschließenden Straße als maßgebende Geländeoberfläche festgesetzt.
- Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- Für die abweichende Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude bis zu einer Länge von 30 m zulässig sind.

- Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- In den WA2- und WA3-Gebieten beträgt die Mindestgrundstücksgröße 450 m² für Einzelhäuser und 250 m² für Doppelhaushälften.

- Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- In den WA2- und WA3-Gebieten sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

- Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Im WA1-Gebiet ist das auf den versiegelten Grundstücksflächen und den Dachflächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser der Staumulde gem. Nr. 8.1 zuzuführen und von dort gedrosselt in einer Sammelleitung zur Heidestraße in die Vorflut zu leiten.
- Im WA2-Gebiet sind das auf den versiegelten Grundstücksflächen und den Dachflächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser und das Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen dem Regenrückhalteraum zuzuführen und von dort gedrosselt in einer Sammelleitung zur Heidestraße in die Vorflut zu leiten.
- Im WA3-Gebiet ist das auf den versiegelten Grundstücksflächen und den Dachflächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser und das Oberflächenwasser von den privaten Straßenverkehrsflächen über offene Rinnen oder Mulden / Gräben gem. Nr. 8.3 in einer Sammelleitung zur Heidestraße in die Vorflut zu leiten. Zulässig ist ebenfalls das auf der versiegelten Grundstücksfläche und den Dachflächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser zu versickern, sofern geeignete Bodenverhältnisse vorliegen.

- Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün ist die zeitweise Anlage einer Staumulde für die Entwässerung der Planstraße A bis zur vollständigen Herstellung der Planstraße A und des Regenrückhalteraus gem. Textliche Festsetzungen 7.2 und 11.1 zulässig. Besteht in der Fläche die Staumulde, so ist sie insgesamt mit Landschaftsrasen anzuzäunen und als Rasenfläche zu pflegen und zu erhalten.

Als Folgenutzung ist die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Heistern (2 x verpflanzt, 60-100 cm Arten gem. Pflanzempfehlung in der Begründung) 1 Stück/ 1,5 m² zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- Die mit (2) gekennzeichnete private Fläche mit der Zweckbestimmung Baumschutz ist mit Landschaftsrasen anzuzäunen und als Rasenfläche zu pflegen und zu erhalten.

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

- In der mit (1) bezifferten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Staumulde mit einem Stauvolumen von mindestens 100 m³ anzulegen. Die Staumulde ist mit Landschaftsrasen anzuzäunen und durch höchstens 2-jährliche Mahd ab dem 01. Juli zu einer Wiesenfläche zu entwickeln.

- In der mit (3) gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Regenrückhalteraum (Trockenbecken mit Einfahrtrappe) anzulegen. Die Fläche ist mit Landschaftsrasen anzuzäunen. Die Mulden sind so zu pflegen, dass der Ablauf des anfallenden Oberflächenwassers jederzeit gewährleistet ist.

- In den mit (4) gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Rasenmulden (Mulden-Rigolensystem) zur Oberflächenentwässerung anzulegen. Die Flächen sind mit Landschaftsrasen anzuzäunen. Die Mulden sind so zu pflegen, dass der Ablauf des anfallenden Oberflächenwassers jederzeit gewährleistet ist.

- Die mit (5) bezifferte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient dem Baumschutz. Sie ist mit Landschaftsrasen anzuzäunen und als Rasenfläche zu pflegen und zu erhalten.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- In der mit (L) gekennzeichneten Fläche gilt ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und zugunsten der Oberlieger zur Ableitung des Oberflächenwassers einschließlich dem Recht, die Flächen zur Verlegung und Unterhaltung der Leitungen im notwendigen Umfang zu begehen und zu befahren.

- In der mit (GL) gekennzeichneten Fläche gilt ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und zugunsten der Oberlieger zur Ableitung des Oberflächenwassers einschließlich dem Recht, die Flächen zur Verlegung und Unterhaltung der Leitungen im notwendigen Umfang zu begehen und zu befahren.

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Die Luftschalldämmung der Außenbauteile ist Lärmpegelbereichen entsprechend den folgenden Anforderungen an den passiven Lärmschutz auszuführen:

| Lärmpegelbereich LPB III | Maßgeblicher Außenlärmpegel: 61 - 65 dB(A) Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei a) Büroräumen: 30 dB(A) b) Wohnräumen: 35 dB(A) |
|--------------------------|--|
| Lärmpegelbereich LPB II | Maßgeblicher Außenlärmpegel: 56 - 60 dB(A) Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei a) Büroräumen: 30 dB(A) b) Wohnräumen: 30 dB(A) |

Dabei sind im gesamten Plangeltungsbereich für das Erdgeschoss der Lärmpegelbereich II, sowie für das 1. und 2. Obergeschoss (Staffelgeschoss) die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche II und III anzusetzen.

- Im Plangeltungsbereich sind Schlaf- und Kinderzimmer durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung vorrangig den von der Heidestraße lärmabgewandten Gebäudenordseiten zuzustellen. Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind Schlaf- und Kinderzimmer zur Sicherstellung der Nachruhe mit schalldämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten. Die Schalldämmung der Lüftungen / Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 cbm je Person und Stunde für Schlaf- und Kinderzimmer zu gewährleisten. Im Rahmen der jeweiligen Bauverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

- Von den vorgenannten Festsetzungen Nr. 9.1 - 9.2 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des jeweiligen Bauverfahrens nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- Der im Plangeltungsbereich als zu erhalten festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten, zu schützen und bei Abgang umgehend zu ersetzen. Als Ersatz ist ein Baum der gleichen Art in der Qualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm zu pflanzen. Aufgrabungen sind im Traubereich des zu erhalten festgesetzten Baumes nur in Handarbeit zulässig, dabei sind Krone und Wurzelwerk baumpflegerisch zu behandeln.

- In der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Hecken dauerhaft zu pflegen (Schnitthecke) und zu erhalten.

- Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB)

- Die Nutzung der öffentlichen Grünfläche für die Anlage einer Staumulde zur Entwässerung der Planstraße A ist nur zulässig bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Planstraße A sowie der Regenrückhalteraum gem. Textliche Festsetzung Nr. 7.2 vollständig hergestellt ist. Als Folgenutzung ist die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün gem. Textliche Festsetzung Nr. 6.1 zu nutzen.

- Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- In den WA2- und WA3-Gebieten ist eine Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind auch Dachneigungen von 12° bis 25° zulässig. Bei begrünter Dächern beträgt die Dachneigung maximal 25°. Für Solaranlagen und Gebäudeteile bis zu einem Flächenanteil von insgesamt maximal 20% der Gebäudegrundfläche (z.B. Wintergärten, Windfänge, Eingangsüberdachungen), sowie für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind abweichende Dachneigungen zulässig.

- In den WA2- und WA3-Gebieten sind für die Dachflächen der Hauptgebäude schwarze, anthrazitfarbene, rote oder robraune Planen- oder Schindeldachneigungen (entsprechend RAL 3003-3011, 7016 und 8002-8022) zu verwenden. Ebenfalls zulässig sind begrünnte Dächer, Glasdächer, sowie Anlagen zur aktiven oder passiven Nutzung der Solarenergie.

- Im WA1-Gebiet sind für jede frei finanzierte Wohneinheit min. 1,5 Stellplätze und für öffentlich geförderte Wohneinheiten je min. 1 Stellplatz herzustellen. In den WA2- und WA3-Gebieten sind je Wohneinheit min. 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen.

- Entlang der Verkehrsflächen sind als Einfriedungen nur mind. 1,0 m hohe landschaftstypische Laubhecken, die dauerhaft zu erhalten sind, zulässig. Grundstückseitig sind dahinter Zäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen. Im Bereich von Grundstücksausfahrten, in Kurvenbereichen oder Straßeneinmündungen darf die Heckenhöhe auf 0,70 m reduziert werden, um ausreichende Sichtverhältnisse zu schaffen.

Übersichtsplan M 1:2.500



Gemeinde Rellingen

Bebauungsplan Nr. 73 „Heidestraße - Hempbergstraße“ für das Gebiet westlich der Hempbergstraße 29-41 und östlich der Bebauung Heidestraße 45-47 in der Gemeinde Rellingen, Kreis Pinneberg

Verkehrsanlagen
Wasserwirtschaft
Stadtplanung
Landschaftsarchitektur

Planzeichnung / Textliche Festsetzung
M 1 : 1.000

Projekt-Nr.: 16087
Anlage: 1
Blatt-Nr.: 1
bearbeitet: P. Lohr / W. Becker
gezeichnet: A. Harre / N. Bewernick
geprüft: S. Reese
Datum: 28.03.2019

Ingenieurgesellschaft
Reese + Wulff GmbH
Beratende Ingenieure VBI
Kurt-Wagener-Str. 15
25337 Elmhorn
Tel: 04121 - 46 91 5 - 0
Fax: 04121 - 46 91 5 - 14
info@ing-reese-wulff.de
www.ing-reese-wulff.de