

SATZUNG DER GEMEINDE KOELLN-REISIEK ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 20 FÜR DEN BEREICH SÜDLICH DER KOELLNER CHAUSSEE

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 31.03.2022 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 der Gemeinde Kölln Reisiek für den Bereich südlich der Köllner Chaussee bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone		
MI	0,6	Art der baulichen Nutzung
O	max.	Offene Bauweise
II	GH 9,5 m	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
		Grundflächenzahl
		maximal zulässige Gebäudehöhe

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Abfallentsorgung (M) Müllsammelplatz

Elektrizität

Flächen für Versorgungsanlagen

RRB Regenrückhaltebecken

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öff. Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung Parkanlage

Priv. Private Grünfläche

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume, Bestand

Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LPB IV Zweckbestimmung "Lärmpegelbereiche"

LS 1 Zweckbestimmung "Lärmschutz Gewerbelärm"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sichtdreieck, von Bebauung und Sichtbehinderung freizuhalten

Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

z.B. 54/1

Vorhandene Flurgrenze

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

1.2 Eingeschränkte Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie offene Stellplätze sind zwischen dem öffentlichen Straßenraum und der Baugrenze abgeschlossen, mit Ausnahme der festgesetzten Flächen für Stellplätze, in denen die Anlage offener Stellplätze zulässig ist. Zulässig sind Einfriedungen gemäß der grünordnerischen Festsetzung Ziffer 11.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhenbezugsebene (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Höhenbezugsebene für die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte, festgelegt.

3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Gewerbelärm

Im Feld mit der Bezeichnung LS1 sind Wohnnutzungen auszuschließen. Die Anordnung von schutzbedürftigen gewerblich genutzten Räumen wie z. B. Büros ist zulässig.

Im Feld mit der Bezeichnung LS2 sind bauordnungsrechtlich notwendige Fenster nur an Westfassaden zulässig. Dagegen sind an den Ost-, Nord- und Südfassaden nur Fenster von Nebenräumen zulässig. Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1 sind an diesen Fassaden nur zulässig, sofern sie nicht zum Belüften der Räume erforderlich sind. Die Belüftung der jeweiligen Räume ist dann durch andere geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen. Sollten dort dennoch Fenster zum Belüften der schutzbedürftigen Räume vorgesehen werden, sind diese durch bauliche Maßnahmen und Abschirmungen vor der Außenfassade zu schützen.

Geeignet sind Maßnahmen am Gebäude, die den außenliegenden Immissionsort im Sinne der TA Lärm, d.h. 0,5 m vor der Mitte des für die Belüftung zu öffnenden Fensterfeldes eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1, schützen.

Der Einbau von Schallschutzfenstern entspricht nicht den Anforderungen der TA Lärm, den außen vor dem zum Belüften notwendigen Fenster liegenden Immissionsort zu schützen und ist als Maßnahme zum Schutz vor Gewerbelärm ungeeignet.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass gleichwertige Maßnahmen ausreichen.

3.2 Verkehrsärm

In den Baufeldern mit den Bezeichnungen LPB IV oder LPB III sind zur Einhaltung der Innenraumpegel für alle Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen die Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereiches IV bzw. III der DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, auszubilden. Das gesamte Bau-Schalldämmmaß R_{w,ges} für die Summe aller Außenbauteile von Wohn- und Unterrichtsräumen ist im Lärmpegelbereich IV mit mindestens 40 dB und im Lärmpegelbereich III mit mindestens 35 dB vorzusehen; für Büroräume darf das gesamte Bau-Schalldämmmaß R_{w,ges} um 5 dB gesenkt werden. Ein Bau-Schalldämmmaß der Summe aller Außenbauteile von R_{w,ges} = 30 dB darf in keinem Fall unterschritten werden.

In der ersten Baureihe zur Köllner Chaussee (K 10) sind schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1 mit Ausrichtung nach Norden mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen dämmte Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern vorzusehen.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbau-teile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass gleichwertige Maßnahmen ausreichen.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 LNatSchG)

4 Öffentliche Grünflächen

Die in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Grünflächen sind als Wiesenflächen mit regionalem Saatgut anzulegen und extensiv (höchstens zwei Schnitte / Jahr ab dem 01. Juli, Abfuhr des Mähgutes) zu unterhalten.

Auf der im Nordwesten des Plangebietes an den Gärtnerweg grenzenden Grünfläche sind 5 Apfelbäume (Qualität Hochstamm 1,80 m, 3xv mDb, Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Arten gem. Pflanzvorschlag in der Begründung / Umweltbericht).

5 Knick

In der entlang der Südgrenze verlaufenden Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Knick anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallhöhe von mind. 1,0 m über Gelände herzustellen und zweireihig mit standortgerechten, heimischen Wildsträuchern (Qualität: Sträucher 60-100 cm und Heister 100-150 cm) im Pflanzabstand von 1,50 m versetzt zu bepflanzen (Pflanzliste gem. Begründung / Umweltbericht).

Es sind 6 Überhälter als Hochstamm, 3 x v., mit einem Stammumfang von 14-16 cm in einem Mindestabstand von 10 m zu pflanzen. Es ist eine zweijährige Entwicklungspflege durchzuführen. Knickschutzstreifen sind als Wiesenflächen anzulegen. Die dauerhafte und fachgerechte Pflege ist sicherzustellen.

6 Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Beeinträchtigungen der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind durch Vorgaben der DIN 18920 zu vermeiden. Im Schutz-/Wurzelbereich der Bäume (Kronenbereich + 1,5 m) sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sowie die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig.

Bei Abgang der Gehölze muss eine Neupflanzung in gleicher Art je begonnene 30 cm Stammumfang des abgängigen Baumes, gemessen in 1,0 m Höhe, ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm erfolgen.

7 Anpflanzen von Hecken

In den entlang der Ostgrenze des Plangebietes und westlich entlang der Mischgebiete verlaufenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Hecken durch Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Wildsträuchern (Qualität: Sträucher, 60 - 100 cm, und Heister, 100-150 cm, Pflanzung zweireihig versetzt, Abstand zwischen den Reihen 1,00 m, innerhalb der Reihe 1,50 m) anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Arten gem. Pflanzvorschlag in der Begründung / Umweltbericht). Die Pflanzungen dürfen abschnittsweise in 10-jährigem Rhythmus auf den Stock gesetzt werden.

8 Anpflanzen von Bäumen im öffentlichen Straßenraum

Innerhalb der Wendeanlage in der Erschließungsstraße ist eine Fläche von 60 m² von der Verkehrsraumbefestigung auszunehmen. An diesem Standort sind drei standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzfläche dient zugleich der Versickerung von Oberflächenwasser der Wendeanlage (Baumrigole). Um ein Überfahren des Wurzelraumes zu verhindern, ist die Pflanzfläche zu sichern.

9 Regenrückhaltebecken

In der Fläche für Abwasserbeseitigung (Versorgungsanlagen) ist ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken (Trockenbecken) mit integrierten Regenklärbecken vorgesehen. Die Fläche für Regenrückhaltung ist mit Landschaftsrasen (für feuchte Lagen) aus regionalem Saatgut anzuzäunen und als extensive Wiese zu unterhalten (jährlich ein- bis zweimalige Mahd im Zeitraum 01.07. - 15.10. mit Abräumen des Mähgutes).

10 Ausschluss von Scottergärten und Steinbeeten

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Scottergärten oder Steinbeete sind unzulässig.

11 Einfriedungen

Als Abgrenzung der Privatgrundstücke / Gewerbegrundstücke zum öffentlichen Verkehrsraum sind ausschließlich Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen oder Gitterstabzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m oder die Kombination aus Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen und Gitterstabzäunen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Im Bereich von Sichtdreiecken darf eine Höhe von 80 cm nicht überschritten werden.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

12 Dächer

Im Falle von geneigten Dächern (ab einer Dachneigung von 10°) sind für Hauptgebäude ausschließlich Dachfarben der Dacheindeckung in grau/schwarz und rot zulässig. Dächer mit Dachneigungen unter 10° sind als Gründächer auszuführen. Photovoltaikanlagen sind generell zulässig.

13 Fassaden

Die Außenwände von Hauptbaukörpern sind im gesamten Geltungsbereich als glatt verputzte Außenwandflächen und als Verblendmauerwerk zulässig. Zudem sind Holz, Glas und Blech zulässig. Fassaden in Rundbohlenbauweise sowie Verglasungen aus verspiegelten Gläsern sind im gesamten Plangebietsbereich nicht zulässig.

14 Werbung

Im gesamten Geltungsbereich sind die Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und zudem auf die Höhe der Fensterbrüstung des 1. OG zu begrenzen. Die Werbeanlagen sind nur als hinterleuchtete, nicht blinkende Einzelbuchstaben bzw. nicht beleuchtete zulässig.

15 Hinweise:

15.1 Wasserschutzgebiet

Die 6. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 5 liegt in der Zone III A Krückaupark des Wasserschutzgebiets Elmshorn Köhnholz/Krückaupark (Wasserschutzgebietsverordnung vom 27.01.2010).

15.2 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 - 4502286, r.krause@kreis-pinneberg.de) unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes mitzuteilen, so dass Maßnahmen zur Gefährdemitlung und/ oder Gefahrenabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können.

15.3 Artenschutz: Minimierung von Lichtemissionen

Zum Schutz nachtaktiver Tierarten und zur Energieeinsparung sind für die Beleuchtung von Verkehrsflächen ausschließlich monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich zulässig (zum Beispiel Natriumdampf-Hochdruck oder LED-Lampen). Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen und nach oben und zu den angrenzenden Flächen und Gehölzstrukturen abzuschirmen oder so herzustellen, dass direkte Lichteinwirkungen auf diese Flächen vermieden werden. Die Leuchten sind mit warmweißem Licht auszustatten.

Auch für die Beleuchtung der privaten Grundstücke wird dies empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.11.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 10.01.2022 bis 19.01.2022 erfolgt.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.11.2021 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltsprache (§ 4 Abs. 1 BauGB) nach § 13b BauGB i.V.m. §§ 13 a Abs. 2, 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde abgesehen.
4. Der Bau- und Planungsausschuss bzw. die Gemeindevertretung hat am 20.01.2022 den Entwurf Bebauungsplans Nr. 20, 1. Änderung mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.02.2022 bis 17.03.2022 während folgender Zeiten: Montag bis Freitag 08.30 bis 12.00 Uhr, Montag bis Mittwoch 14:00 Uhr bis 15:00 Uhr sowie Donnerstag auch 14:00 bis 18:00 Uhr der Dienststunden 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 geltend gemacht werden können in der Zeit vom 27.01.2022 bis 05.02.2022 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter <http://www.elmshorn-land.de/seite/336858/bauleitplanung.html> ins Internet eingestellt.

Elmshorn, den 22.03.2022 L.S. gez. Roland Reugels
Der Amtsdirektor

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 11.02.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Elmshorn, den 22.03.2022 L.S. gez. Roland Reugels
Der Amtsdirektor

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Elmshorn, den 25.05.2022 L.S. gez. Felshart Vermessung
Unterschrift und Siegel
(Öffentlich bestellter Vermessungsgenieuer)

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 31.03.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 20, 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 31.03.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Elmshorn, den 12.04.2022 L.S. gez. Roland Reugels
Der Amtsdirektor

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Kölln-Reisiek, den 12.04.2022 L.S. gez. Kerstin Frings-Kippenberg
Die Bürgermeisterin

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 20, 1. Änderung durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind 27.04.2022 bis 06.05.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung 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 07.05.2022 in Kraft getreten.

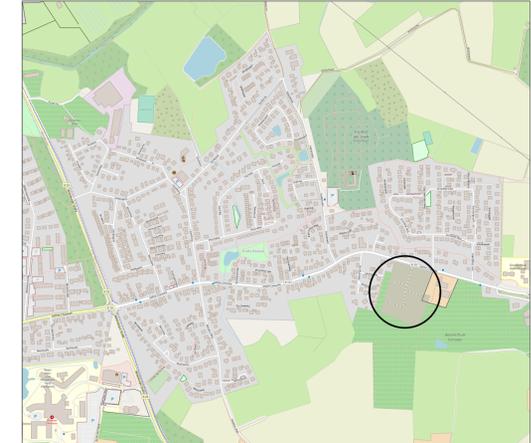
Elmshorn, den 12.05.2022 L.S. gez. Roland Reugels
Der Amtsdirektor

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 20 - 1. Änderung der Gemeinde Kölln-Reisiek übereinstimmt.

Auf Anfrage beim Amt Elmshorn-Land / Stabsstelle Steuerung und Selbstverwaltung / Frau Kramp kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Übersichtskarte



SATZUNG DER GEMEINDE KOELLN-REISIEK ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 20 FÜR DEN BEREICH SÜDLICH DER KOELLNER CHAUSSEE

AC PLANER GRUPPE	Bearbeitungsphase: BEKANNTMACHUNG	Projekt-Nr.: 051353	Projektbearbeitung: ECCOSURA