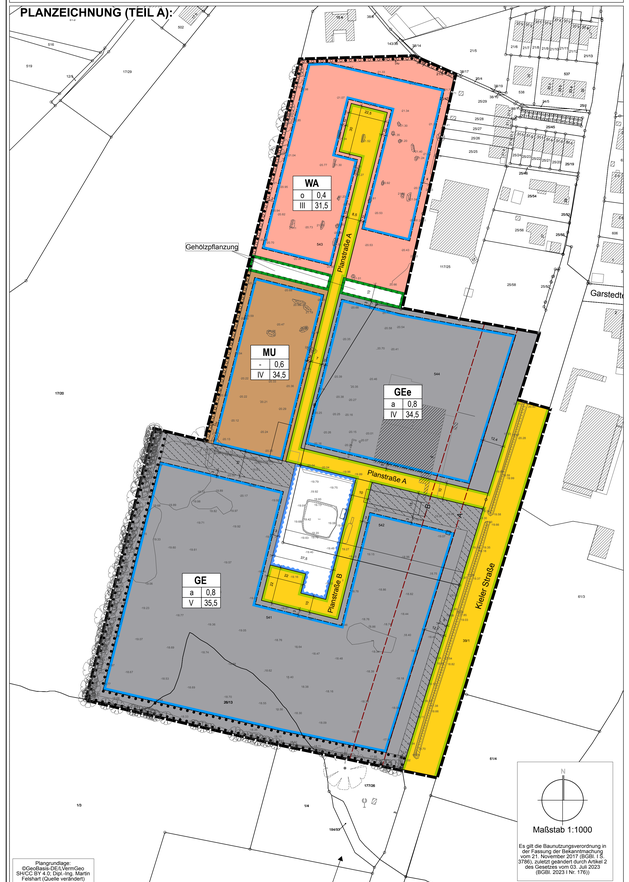
BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "Ehemaliger Gartenmarkt"

PLANZEICHNUNG (TEIL A):



Plangrundlage:
©GeoBasis-DE/LVermGeo
BHCD BY 4.0, Dipl.-Ing. Martin Frahsek (Quelle verändert)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen:	Erläuterung:
I.	**FESTSETZUNGEN:**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4, 6a und 8 BauNVO)	
WA	Allgemeines Wohngebiet
MU	Urbanes Gebiet
GEe	Eingeschränktes Gewerbegebiet
GE	Gewerbegebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)	
z.B. GRZ 0,4	Grundflächenzahl, als Höchstmaß (siehe Nutzungsschablone)
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse (bei Garagen Zahl der Geschosse), als Höchstmaß (siehe Nutzungsschablone)
z.B. OK 31,5m üNHN	Höhe Oberkante (OK) baulicher Anlagen in m über Normalhöhennull (üNN) als Höchstmaß (siehe Nutzungsschablone)
3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	
o	offene Bauweise (siehe Nutzungsschablone)
a	abweichende Bauweise (siehe Nutzungsschablone)
	Baugrenze
4. Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 S. 4 und § 23 Abs. 5 BauNVO)	
	Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
6. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	
	Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Zweckbestimmung "Gehölzpflanzung")
8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a und b BauGB)	
	Erhaltung und Anpflanzung von Hecken
	Erhaltung von Bäumen
9. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
II.	**Nachrichtliche Übernahmen**
A	Abgrenzung der 20 m Anbauverbotszone zur Bundesstraße (§ 9 FStrG)
B	Abgrenzung der 40 m Anbaubeschränkungszone zur Bundesstraße (§ 9 FStrG)
III.	**Darstellungen ohne Normcharakter/ Hinweise:**
	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstückgrenze
z.B. 27/1	Flurstücksbezeichnung
13,0	Bemaßung in Metern
z.B.+27.10	Höhenpunkte in Metern über Normalhöhennull (üNHN)
	Baum
	Böschung
	weitere Vegetation

VI.

Baugebiet

Bauweise	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Oberkante Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull (üNHN)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6, 7, 9; §§ 4, 6a, 8 BauNVO)

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

1.2 In dem Urbanen Gebiet (MU) ist die Wohnnutzung in den Erdgeschossen gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

1.3 In dem Urbanen Gebiet (MU), dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) und dem Gewerbegebiet (GE) sind Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Ausnahmen in Ausnahmsstätten nach § 6a Absatz 3 und § 8 Absatz 3 der BauNVO werden ausgeschlossen.

1.4 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) sind auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.5 In dem Gewerbegebiet (GE) und dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Einzelhandelsnutzungen unzulässig.
Ausnahmsweise können unselbständige Verkaufsstätten zugelassen werden, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Gewerbe- oder produzierenden Betrieb stehen und nicht mehr als 10 von Hundert (v.H.) der mit den Betriebsgebäuden überbauten Fläche des jeweiligen Baugrundstücks, jedoch maximal 150 m² Verkaufsfläche je Betrieb, umfassen (Werksverkauf).
Ebenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können Lebensmittelvollsortimenter bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe).

1.6 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) und dem Gewerbegebiet (GE) sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche gegenüber der Umgebung (§ 15 Abs. 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 S. 123), zuletzt geändert am 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) bilden oder bestanden eines solchen Betriebsbereichs sind.

1.7 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) und dem Gewerbegebiet (GE) werden die nach § 8 Abs 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

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

2.1 Im Plangebiet darf die festgesetzte Höhe von baulichen Anlagen durch technische Aufbauten, Geländer und sonstige Absturzsicherungen, Schornsteine und Aufzugsüberfahrten nur um bis zu 2,0 m (also bis zu einer OK von 33,5 m üNHN im WA und bis zu einer OK von 36,5 m üNHN im MU und GEe, sowie einer OK von 37,5 m üNHN im GE) überschritten werden, jedoch nur solange ein Verhältnis zwischen der Überschreitung der Höhe der baulichen Anlagen (vertikal) und dem Abstand von der Außenfassade (horizontal) von mind. 1:1 eingehalten wird. Aufzugsüberfahrten, technische Aufbauten und Schornsteine dürfen nicht mehr als 30% der Dachfläche einnehmen. Ausgenommen von der Regelung sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

3.1 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) und dem Gewerbegebiet (GE) gilt die abweichende Bauweise, nach der Gebäudelängen von über 50 m bei offener Bauweise zulässig sind.

4. Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 S. 4 BauNVO)

4.1 Innerhalb der Fläche mit Ausschluss von Nebenanlagen nach Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind fußläufige Zuwegungen, Anlagen zur Regenwasserrückhaltung wie bspw. Rigolen, Mulden und Regenwasserrückhaltebecken, Einfriedungen sowie Feuerwehrzufahrten und Feuerwehraufstellflächen.

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

5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Gehölzpflanzung dienen der Schaffung eines naturnahen Biotops. Es sind artenreiche Gehölzpflanzungen gemäß der Pflanzliste entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Entlang der Planstraße A sind in einem Abstand von maximal 5 m zu beiden Seiten je zwei Bäume zu pflanzen. Ausgenommen hiervon ist ein Strauch in der Qualität zwei verpflanzt, 100/150, ohne Ballen, zu pflanzen. Innerhalb der Maßnahmenflächen sind Bodenversiegelungen, Geländeaufhöhungen und -abgrabungen sowie bauliche Anlagen, auch genehmigungsfreie Anlagen, unzulässig.

5.2 Zum Schutz von wildlebenden Tierarten sind Leuchten im Außenbereich ausschließlich mit Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin und einer Oberflächentemperatur von maximal 60°C zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen. Eine Lichtabstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist zum Schutz der Bebauung vor den Emissionen des Discountmarktes eine Abschirmung mit einer Länge von 50 m sowie einer Höhe von 4,50 m über dem Gelände zu installieren.
Die Luftschalldämmung muss mindestens der Gruppe B3 [DLR 25 bis 34 dB] entsprechen. Besondere Anforderungen an die Oberfläche der Lärmschutzanlagen bestehen nicht; eine Ausführung der Gruppe A1 [DLa >4 dB] der DIN EN 1793-1 ist ausreichend.

6.2 Im Falle der Bereichnung (A) sind an den zur Ost-, Nord- und Südseiten ausgerichteten Außenfassaden oberhalb des 1. OG nur Festverglasungen zulässig oder die Fenster zum Belüften von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) sind durch bauliche Maßnahmen und Abschirmungen an der Außenfassade zu schützen. Geeignet sind z.B. Prallscheiben, Vorhangfassaden, geschlossene Loggien, usw., die den außen liegenden Immissionsort im Sinne der TA Lärm, d.h. 0,5 m vor der Mitte des für die Belüftung zu öffnenden Fensterteiles eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1, schützen. Das Schalldämmmaß des Vorbaus muss mindestens 10 dB(A) betragen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungs- bzw. Baufreistellungsverfahren zu führen.
Sofern nicht öffentlicher Verkehr in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1 eingebaut werden, ist die Belüftung der jeweiligen schutzbedürftigen Räume durch andere geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen.

6.3 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 24 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die nachfolgend genannten Gesamt-Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691 tags (06.00 - 22.00 Uhr) und nachts (22.00 – 06.00 Uhr) nicht überschritten werden.

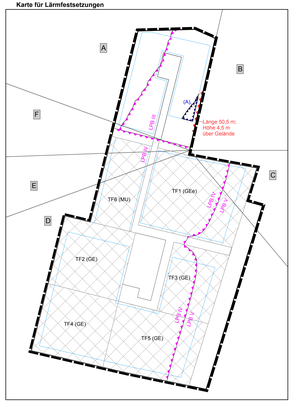
Teilfläche	TF1 (GEe)		TF2 (GE)		TF3 (GE)		TF4 (GE)		TF5 (GE)	
Kategorie	tags dB(A)/m²	nachts dB(A)/m²	tags dB(A)/m²	nachts dB(A)/m²	tags dB(A)/m²	nachts dB(A)/m²	tags dB(A)/m²	nachts dB(A)/m²	tags dB(A)/m²	nachts dB(A)/m²
A	57	44	58	45	57	45	58	46	58	45
B	57	47	58	48	57	48	58	49	58	48
C	55	54	55	55	55	55	55	56	55	55
D	64	63	64	64	65	64	65	65	65	64
E	55	56	55	57	55	57	55	58	55	57
F	65	59	65	60	65	60	65	61	65	60

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.
Bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens sind Immissionsorte außerhalb der gewerblich genutzten Flächen (GE, GEe, MU) des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 24 zu berücksichtigen.
Die Berechnung der Immissionsanteile an den maßgebenden außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Immissionsorten aus den festgesetzten Gesamt-Emissionskontingenten ist nach Vorgaben der DIN 45691 ohne Berücksichtigung von Abschirmungen, Reflexionen oder anderen akustischen Parametern durchzuführen.
Ein Betrieb ist zulässig, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel Lr am jeweils betrachteten Immissionsort die nach DIN 45691 für diesen Immissionsort festgesetzten Immissionsanteil einhält oder unterschreitet, der auf dem für das Betriebsgrundstück festgesetzten Gesamt-Emissionskontingent berechnet wird.
Abweichend zu DIN 45691, Abschnitt 5 wird festgesetzt: Ein Vorhaben ist auch dann zulässig, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel Lr am jeweils betrachteten Immissionsort den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 10 dB/A unterschreitet.
Für Immissionsorte innerhalb der gewerblich genutzten Flächen (GE, GEe, MU) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 sind die allgemeingültigen Regelungen der TA Lärm zu berücksichtigen. Die Einhaltung der dort enthaltenen Immissionsrichtwerte ist 0,5 m vor dem geöffneten Fenster des maßgeblichen schutzbedürftigen Raumes zu gewährleisten.

6.4 In den Feldern mit der Bezeichnung LPB III, LPB IV und LPB V ist zur Einhaltung unbedenklicher Lärmpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Aufenthaltsräume gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 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, Ausgabe Januar 2018).
Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile 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 andere Maßnahmen gleichwertig sind.

6.5 Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.4 können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

Karte für Lärmfestsetzungen



Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

	Lärmschutzwand
	Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes - Gewerbelärm
	Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes - Verkehrslärm
z.B. TF2 (GE)	Teilflächen
	Sektoreinteilung nach DIN 45691
	Baugrenzen
	Geltungsbereich

7. Grünordnerische Festsetzungen / Erhaltungs- und Anpflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 a und b BauGB)

7.1 Im Plangebiet ist auf Stellplatzanlagen je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Dabei ist unter dem Kronenbereich eines anzupflanzenden Baumes eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² durchwurzelbaren Raumes anzulegen.

7.2 Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten (siehe Gehölzliste). Sie sind bei Abgang so zu ersetzen, dass der Umfang und der Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige von mindestens 14 cm in 1,0 m über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Innerhalb von befestigten Flächen sind Pflanzgruben mit einem geeigneten Substrat mit mindestens 12 m² durchwurzelbaren Raum mit einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m anzulegen und zu begrünen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten sind zulässig. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume sind unzulässig.

7.3 Innerhalb der Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Hecken sind Heckenpflanzen in der Qualität Höhe mindestens 80 – 100 cm, zweimal verpflanzt unter Verwendung heimischer Laubholzarten anzupflanzen (siehe Gehölzliste). Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und sachgerecht zu pflegen. Abgänge sind im Verhältnis 1 : 1 der gleichen Art innerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche zu ersetzen. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind unzulässig. Die festgesetzte Fläche kann lediglich für Durchwegungen auf einer Breite von maximal 6 m unterbrochen werden.

7.4 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Urbanen Gebiet (MU) sind Dachflächen mit einer Dachneigung bis 20 Grad mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen sowie strukturarmen und artenreich mit standortgerechten Stauden und Gräsern dauerhaft zu begrünen. Von einer Begrünung kann für Dachflächen abgesehen werden, wenn sie als Terrassen, der Belichtung, der Be- und Entlüftung, als Dachaufstieg, Brandschutzeinrichtungen oder der Anbringung von nicht aufgeständerten technischen Anlagen dienen. Insgesamt jedoch müssen mindestens 50% der Dachfläche begrünt werden.

7.5 Dächer von überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind mit einem mindestens 8 cm starken Substrataufbau herzustellen und dauerhaft extensiv zu begrünen.

7.6 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Urbanen Gebiet (MU) sind Stellplatzanlagen und deren Zuwegungen sowie Wege und Feuerwehrflächen mit Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteinen, herzustellen.

7.7 Gehölzliste

Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre ***	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna ***	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Ilex aquifolia ***	Stechpalme
Malus sylvestris ***	Holzapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Populus tremula	Espe
Pyrus pyraster ***	Wildbirne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia ***	Vogelbeere
Taxus baccata ***	Eibe
Tilia cordata	Winter-Linde

*** kleinkronige Baumarten

Sträucher / Hecken: (Baumarten und zusätzlich)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus spec.	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Schling- und Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber

8. Ausgleichsflächen
(§ 14 Abs. 3 BauGB)

8.1 Zum Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Boden wird dem Plangebiet eine Teilfläche des Ökokontos „Hammoor 2" (ÖK 36-02) im Kreis Pinneberg im Naturraum Geest mit dem Entwicklungsziel „Entwicklung von Nass- und Feuchtgrünland sowie einzelnen Gründland mit Gehölzen und Kleingewässern als Lebensraum für Brutvögel der Halboffenlandschaft" zugeordnet. Der Kompensationsumfang beträgt 11.638 Ökopunkt-Äquivalente.

HINWEISE:

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

Bodenfunde
Es können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Davon unabhängig wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fund liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Funde sind in unverändertem Zustand zu erhalten und vor Verlust zu sichern. Nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Mutterboden
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verschlämmung oder Vergeudung zu schützen.

Artenschutz
In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte von Hecken, Gebüschen und anderen Gehölzen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zusammenhängen zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 u. 3 BNatSchG).

Zur Vermeidung von Tötung und Verletzung potentiell vorkommender Fledermäuse sollten Abrissarbeiten von Gebäuden in der Zeit vom 01.12 – 28.02. durchgeführt werden (Baufeinsteregelung). Eine Abweichung ist möglich, wenn vor Abrissbeginn ein Ausschluss eines Fledermausbesatzes nachgewiesen 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. Die Richtlinien und DIN-Normen, auf die verwiesen wird, werden durch die Gemeinde Hasloh im Rathaus der Stadt Quickborn während der Dienstzeiten zur Einsicht bereitgehalten.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.12.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Pinneberger Tageblatt am ..... erfolgt. Sie wurde zusätzlich auf der Homepage der Gemeinde Hasloh (www.hasloh.de) bereit gestellt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.06.2026 bis zum 08.07.2026.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.04.2026 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

4. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während folgender Zeiten:

Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag: 08:30 Uhr bis 13:00 Uhr
Dienstag: 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Mittwoch: geschlossen

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift gettend gemacht werden können, am ..... im Pinneberger Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die gem. § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden auf der Homepage der Gemeinde Hasloh (www.hasloh.de) eingestellt.

6. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.
Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 Abs. 2 BauGB).

Die Verfahren zu den Verfahrensvermerken Nr. 4 und 6 sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom ..... unter Fristsetzung bis zum ..... gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Ort, Datum _____ Der Bürgermeister

Siegel

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr. 1-8 wird hiermit bescheinigt.

Ort, Datum _____ Der Bürgermeister

Siegel

9. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Die Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes und der Topographie sind nicht Inhalt der Bescheinigung.

Ort, Datum _____ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Siegel

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

Ort, Datum _____ Der Bürgermeister

Siegel

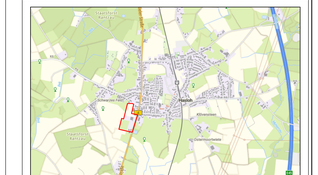
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am .....
(vom ..... bis .....) ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel 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.

Ort, Datum _____ Der Bürgermeister

Siegel

PRÄAMBEL:

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 "Ehemaliger Gartenmarkt" für das Gebiet westlich und südlich des Lebensmittelmarktes, westlich der Bundesstraße 4 (Kieler Straße) sowie nördlich der "Ehemaligen Gartenmarkt", auf dem sich der ehemalige Gartenmarkts, bestehend aus den Flurstücken 26/13, 541, 542, 543, 544, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER GEMEINDE HASLOH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "Ehemaliger Gartenmarkt"

für das Gebiet

südlich und westlich des Lebensmittelmarktes, westlich der Bundesstraße 4 (Kieler Straße), nördlich der Gemeindegrenze, auf dem Gelände des ehemaligen Gartenmarkts

Datum: September 2026

Verfahrensstand: Entwurf zur Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Planverfasser: E&P Ewers Stadtplanungsgesellschaft mbH
Ferdinand-Beit-Str. 7b
20099 Hamburg

&EP Stadtplanung