

## **I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**

### **1. Ausschluss von Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

### **2. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 6 und 18 Abs. 1 BauNVO)**

#### *2.1 Überschreitung der Grundflächen*

Die in der Planzeichnung max. zulässigen Grundflächen für Hauptgebäude dürfen durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (z. B. Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) wie folgt überschritten werden.

- WA 1 – max. 2.300 m<sup>2</sup>
- WA 2 – max. 2.800 m<sup>2</sup>
- WA 3 – max. 1.500 m<sup>2</sup>. (inkl. 200 m<sup>2</sup> Garage westlich Leuschnerstraße)

#### *2.2 Höhenbezugspunkt der Gebäudehöhe*

Die Gebäudehöhe ist in Teil A – Planzeichnung festgesetzt.

Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche vor dem jeweiligen Gebäude (mittig vor dem jeweiligen Gebäude, gemessen in der Fahrbahnmitte) und dem höchsten Punkt des Daches.

- Für die Baufenster 1 und 2 ist die Fahrbahnoberkante der Dr.-Carl-Goerdeler-Straße,
- für die Baufenster 3 bis 8 ist die Fahrbahnoberkante der Generaloberst-Beck-Straße und
- für die Baufenster 9 bis 12 ist die Fahrbahnoberkante der Leuschnerstraße

anzuwenden.

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Schornsteine, Antennen oder Solaranlagen dürfen die Gebäudehöhe um max. 1,50 m überschreiten.

**3. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)**

*3.1 Garagen, Carports und Tiefgaragen*

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Garagen, Carports und Tiefgaragen sowie andere unterirdische Räume nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der in Teil A - Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

*3.2 Stellplätze und Nebenanlagen*

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Wurzelschutzbereiche (= Baumkronen zuzüglich 1,5 m) der in Teil A - Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume. Die Einschränkung in Satz 1 gilt nicht für Einfriedungen sowie für Zuwegungen und sonstige Flächen im wasserdurchlässigen Aufbau.

**4. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

*4.1 Wasser- und luftdurchlässigen Aufbau*

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen, Terrassen oder sonstige begeh-/befahrbare Flächen im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzurichten, wobei Beläge aus Pflastersteinen (Material z. B. Betonsteine) zulässig sind. Satz 1 gilt nicht innerhalb der Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB für Tiefgaragen und unterirdische Räume und/oder Garagen.

Eine Befestigung, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindert, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung, ist unzulässig.

*4.2 Bewässerung der Bäume*

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist zur Bewässerung der zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Bäume eine Wasserspeicherung (Rigolen) oder Ableitung von Oberflächenwasser in die offenen Vegetationsflächen vorzusehen.

*4.3 Durchlässigkeit des Bodens*

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist die Durchlässigkeit des unversiegelten Bodens nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

## **II. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

### **5. Erhaltungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

#### *5.1. Bestandsbäume*

Die in Teil A - Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Sie sind auch bei erforderlichen Rück- oder Pflegeschnitten in ihrer natürlichen Wuchsform auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang eines zum Erhalt festgesetzten Baumes ist eine Ersatzpflanzung gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Pinneberg in der jeweils gültigen Fassung zu leisten.

#### *5.2 Wurzelbereich*

Im Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen unzulässig. Abweichungen sind nur in der Straßenverkehrsfläche zulässig, sofern eine erschließungstechnische Notwendigkeit besteht und unter baumfachlicher Baubegleitung. Für die Leitungerschließung in der Straßenverkehrsfläche sind ggf. unterirdische Leitungen in ausreichender Tiefe unter dem Wurzelraum durchzupressen.

Auf die Beschränkung von Stellplätzen und Nebenanlagen im Wurzelschutzbereich gem. Festsetzung 3.2 wird verwiesen.

### **6. Anpflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

#### *6.1 Ausgleichspflanzungen*

Als Ausgleich für die im Plangebiet entfallenden Bäume sind 85 Ersatzpflanzungen zu leisten.

Es sind Baumarten aus der Pflanzliste unter IV. *Kennzeichnungen,* *nachrichtliche Übernahmen und Hinweise* zu wählen. Die dort genannte Pflanzqualität ist anzuwenden.

Hinweis: Die Berechnung erfolgte auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Pinneberg.

#### *6.2 Stellplatzbegrünung*

Zur Gliederung oberirdischer, nicht überdachter Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze mind. 1 standortgerechter Baum, auf einer jeweils mindestens 12 m<sup>2</sup> großen offenen Vegetationsfläche, zu pflanzen. Die Vegetationsfläche ist mit regionalem, standortgerechtem Pflanzgut zu begrünen.

Die gem. Satz 1 zu pflanzenden Bäume dürfen auf die Ausgleichspflanzungen gem. Festsetzung 6.1 angerechnet werden, sofern die Artenwahl und die Pflanzqualität den Vorgaben

der Pflanzliste unter IV. *Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise* entsprechen.

#### 6.3. *Unversiegelter Grundstücksanteil*

Nicht überbaute Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Insbesondere geschlossene, sogenannte Schotter- oder Kiesgärten oder sonstige undurchlässige Versiegelungen außerhalb bebauter oder befestigter Flächen sind nur zulässig, sofern sie einen Mindestflächenanteil von 75 % Bepflanzung enthalten.

#### 6.4. *Begrünung von Tiefgaragen*

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Dächer von Tiefgaragen, die nicht für die erforderlichen Stellplatzanlagen, befestigte Wegeflächen, Spielplätze sowie Nebenanlagen benötigt werden, mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

Für die Dachbegrünung sind ausschließlich Substrate zu verwenden, die über gute Nährstoff- und Wasserspeichereigenschaften verfügen und keine Schadstoffe freisetzen.

#### 6.5 *Einfriedungen*

##### 6.5.1 Müllstandorte

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter in voller Höhe mit Hecken oder Kletterpflanzen aus der Pflanzliste unter IV. *Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise* einzugrünen.

##### 6.5.2 Grundstückseinfriedungen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der südlichen Plangebietsgrenze nur in Form von max. 1,5 m hohen Hecken zulässig. Grundstücksseitig (zum Hauptgebäude weisend) sind Zäune in max. gleicher Höhe (der Hecken) zulässig.

Die jeweiligen Höhen werden ab der Oberkante der vorliegenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen (es sind auch Geh- und Radwege gemeint).

Im Bereich von Sichtfeldern (Ein- und Ausfahrten) und ggf. auf Strecken mit Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der Festsetzung abgewichen werden.

## 6.6 *Umsetzung*

Die im B-Plan festgesetzten Pflanzgebote sind max. 5 Jahre nach Baubeginn auf dem Baugrundstück herzurichten und dauerhaft zu erhalten.

Bei Abgang einer durch diesen Bebauungsplan geschützten Bepflanzung (auch bei Abgang herzustellender Pflanzungen), ist diese innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abgang mind. gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

## 7. **Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### 7.1 *Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV1, AV 5*

Alle Fällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm sind nur vom 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres zulässig.

Alle übrigen Gehölzrodungen und Baufeldfreimachungen sind außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeiten der boden- und gehölzbrütenden Vögel vom 01.10. – 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.

Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

### 7.2 *Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV2*

In den vier in Teil A - Planzeichnung markierten Höhlenbäumen (HB1, HB2, HB3 und HB5) ist die Quartiereignung vor Fällung durch eine endoskopische Untersuchung festzustellen.

*Hinweis: Die Bäume werden derzeit untersucht.*

### 7.3 *Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV3*

Sollte bei der endoskopischen Untersuchung der vier Höhlenbäume gem. Festsetzung 7.2 eine konkrete Quartiereignung festgestellt werden, sind alle quartiergeeigneten Bäume vor der Fällung in den Wintermonaten erneut auf Besatz zu überprüfen. Werden dabei keine Fledermäuse festgestellt, können die Bäume gem. Festsetzung 7.1 (Maßnahme AV1) gefällt werden. Wird dagegen ein Besatz festgestellt, ist das weitere Vorgehen zwingend mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen.

### 7.4 *Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV4*

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung gebäudebewohnender Fledermäuse muss vor dem Abriss zwingend eine spezifische Gebäudeuntersuchung im Hinblick auf das Vorhandensein von Fledermaussommer- und Winterquartieren erfolgen. Alle weiteren erforderlichen Maßnahmen sind dann bei Vorliegen der Untersuchungsergebnisse mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### *7.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV6*

Bauzeitenregelung: Zur Vermeidung des Tötungsverbotes ist sicherzustellen, dass zu angrenzenden Brutgehölzen während der Vogelbrutzeit ein 5 m breiter Schutzstreifen von jeglichen Störungen freigehalten wird und somit weder befahren noch als (Material-) Lagerplatz genutzt wird. Die Einhaltung des Pufferstreifens muss während der Vogelbrutzeit durch einen mobilen Bauzaun sichergestellt werden. Sollte der Schutzabstand auf 3 m verringert werden müssen, ist der Bauzaun zusätzlich zum Schutz der dahinter brütenden Vögel mit einem blickdichten Sichtschutz zu versehen. Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

#### *7.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV7*

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung koloniebrütender Siedlungsvögel muss vor dem Abriss zwingend eine spezifische Brutbestandserfassung dieser Arten (gebäudebewohnenden Koloniebrütern wie Mauersegler, Dohle, Star und Schwalben) erfolgen. Alle weiteren erforderlichen Maßnahmen sind dann bei Vorliegen der Untersuchungsergebnisse mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### *7.7 Artenschutz - Beleuchtung (Empfehlung E1)*

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist die Außenbeleuchtung auf öffentlichen und privaten Flächen insektenfreundlich auszuführen. Dies beinhaltet staubdichte, nach unten ausgerichtete und zu den Gehölzen und Grünflächen abgeschirmte LED-Leuchten, sodass eine direkte Lichteinwirkung vermieden wird. Zulässig sind auch Natriumdampfhochdrucklampen und Natriumdampfniederdrucklampen. Es ist insekten- und fledermausfreundliches Warmlicht zu verwenden.

##### *Hinweis:*

*Für weitere Empfehlungen wird auf das in der Anlage der Begründung befindliche Artenschutzgutachten verwiesen (Stadt Pinneberg - Bebauungsplan 172 "Neues Quellental" Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, Bioplan, Hammerich, Hinsch & Partner, Biologen & Geographen PartG, Hamburg, Oktober 2025)*

#### *7.8 Artenschutz - Vogelschlag (Empfehlung E3)*

Glasfassaden sind ab einer Fläche von 5 m<sup>2</sup> zu gliedern oder durch geeignete Maßnahmen für Vögel sichtbar zu machen. Dies gilt z. B. für Wind- und Lärmschutzwände, Verbindungsgänge, Wintergärten, transparente Absturzsicherungen, Balkongeländer oder verglaste Hausecken.

Als geeignete Maßnahmen gelten:

- dauerhaft wirksame Markierungen auf der Außenseite der Glasflächen (z. B. Muster, Streifen, Punkte mit Lasern mit Sandstrahlverfahren oder Siebdruck eingebracht),
- Verwendung von Glas mit integrierter Vogelschutzwirkung (z. B. UV-strukturierte oder mattierte Gläser),
- konstruktive Maßnahmen zur Vermeidung von Durchsichten oder Spiegelungen (z. B. Anordnung, Neigung, Überdachungen).

Die Maßnahmen sind so auszuwählen und umzusetzen, dass sie eine ausreichende visuelle Erkennbarkeit der Glasflächen für Vögel gewährleisten und damit das Kollisionsrisiko signifikant reduzieren.

### **III. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 LBO SH)**

#### **8. Dachneigung**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 25 Grad herzustellen. Ausnahmen für untergeordnete Gebäudeteile können zugelassen werden.

#### **9. Fassadengestaltung**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Außenwände von Hauptgebäuden überwiegend in Klinker- oder Putzoptik herzustellen. Für untergeordnete Bauteile können auch Materialien aus Holz in Naturtönen sowie flächige Verkleidungen verwendet werden.

#### **IV. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

##### **Technische Regelwerke**

Die technischen Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, liegen zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen (gegenwärtig Rathaus Stadt Pinneberg, Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung, Bismarckstraße 8, 25421 Pinneberg), dauerhaft zur Einsicht bereit.

##### **Fassadengestaltung**

Detaillierte, verbindliche Regelungen zur Gestaltung der Fassaden werden ggf. im städtebaulichen Vertrag bzw. im Realisierungsvertrag zwischen der Stadt Pinneberg und dem Vorhabenträger getroffen.

##### **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt gemäß der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Pinneberg - Wasserwerk Peiner Weg - vom 27. Januar 2010 (Wasserschutzgebietsverordnung Pinneberg Peiner Weg) vollständig in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes. Für Einzelheiten wird auf die Begründung verwiesen.

##### **Archäologisches Interessensgebiet**

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt innerhalb eines archäologischen Interessensgebietes.

##### **Stellplatzsatzung**

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Pinneberg in der jeweils gültigen Fassung.

##### **Schutz von Bäumen**

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Pinneberg in der jeweils gültigen Fassung.

Bei Bautätigkeiten gelten die DIN 18920:2014-07 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ sowie die ZTV-Baumpflege (2017): Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege. 6. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 82 S sowie die DWA-M 162 (2013).

Bei zulässigen Baumaßnahmen wie Abgrabung, Versiegelung oder Leitungsverlegung im Kronenbereich zu erhaltender Bäume (Straßenbäume, Bäume im Baugebiet, Bäume im Uferstreifen) zzgl. 1,5 m sind baumerhaltende Maßnahmen (Wurzelschutzbrücken, saugende Schachtungsverfahren, wurzelschonende Verdichtung, Wurzelvorhänge und dgl.) nach Angabe eines hinzuzuziehenden Baumgutachters durchzuführen.

## **Bebauungsplan Nr. 172 der Stadt Pinneberg**

### **Teil B - Text - Stand Entwurf**

#### **Pflanzliste**

##### Bäume

Qualität: Hochstamm, 3xv (3 mal verpflanzt), ewST (erzieherischer Schnitt, wiederholter Verpflanzungsschnitt, Stamm-Schnitt), DB (mit Erdballen), Stammumfang 18 - 20 cm, 12 m<sup>2</sup> Pflanzgrubenvorbereitung

Arten: Acer campestre - Feld-Ahorn  
Acer x freemannii 'Autumn Blaze' - Herbst-Flammenahorn  
Alnus x spaethii – Purpurerle  
Carpinus betulus 'Fastigiata' – Säulenhainbuche  
Celtis julianae – asiatischer Zürgelbaum  
Fraxinus ornus 'Obelisk' – Blumenesche  
Ginkgo biloba – Fächerblattbaum  
Gleditsia triacanthos 'Sunburst' – Gelbe Gleditschie  
Liquidambar styraciflua 'Worpesdon' – Amberbaum  
Malus triloba – Dreilappiger Zierapfel  
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche  
Prunus avium - Wild-Kirsche  
Quercus cerris – Zerr-Eiche  
Quercus petraea - Traubeneiche  
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere  
Sorbus torminalis – Elsbeere  
Ulmus hollandica 'Lobel' – Stadtulme  
Zelkova serrata 'Green Vase' – Zelkove  
Betula utilis – Himalayabirke  
Castanea sativa – Edelkastanie  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Fagus sylvatica – Rotbuche  
Populus tremula - Säulenzitterpappel  
Parrotia persica - Persischer Eisenholzbaum  
Pyrus calleryana - Stadtbirne  
Quercus robur - Stieleiche  
Quercus frainetto – Ungarische Eiche  
Robinia pseudoacacia 'Bessoniana' – Kegel-Akaze  
Sorbus incana – Silber-Mehlbeere  
Tilia cordata 'Rancho' - Winterlinde

##### Solitärsträucher

Qualität: mind. 3xv, 125-150

Arten: Amelanchier lamarckii - Felsenbirne  
Cornus mas – Kornelkirsche  
Cornus sanguinea – Hartriegel  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Philadelphus coronarius – Bauernjasmin  
Prunus spinosa - Schlehe

Salix daphnoides – Salweide  
Viburnum opulus -Schneeball

Hecken

Qualität: 3 Stk/lfm, mind. 125-150cm

Arten: Acer campestre – Hainbuche  
Berberis thunbergii - Berberitze  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Fagus sylvatica – Buche  
Liguster vulgare - Liguster

Kletterpflanzen:

Arten: Clematis vitalba - Waldrebe  
Rosa muliflora - Vielblütige Rose  
Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie

Heimische Gräser, Stauden und Geophyten

Aufgestellt: Rellingen, 09.04.2026



**d**anne & **n**achtmann

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen

Telefon: (04101) 852 15 72 . Fax: (04101) 852 15 73

buero@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de