

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Heist

Teil B – Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Planteil A) gelten die Festsetzungen im Planteil B des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 weiter. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung wird folgendes ergänzend festgesetzt:

1. Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhe der baulichen Anlagen (FH) (§ 18 Abs. 1 BauNVO) ergibt sich durch die Differenz zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut (First).

Als Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen/Wege im jeweiligen Grundstückerschließungsbereich bindend.

Die jeweilige Endhöhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf diesen Bezugspunkt nicht um mehr als 50 cm überschreiten.

Die Firsthöhe der zulässigen baulichen Anlagen bemisst sich nach den Festsetzungen im Planteil A.

1.2 Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Grundstücksgröße beträgt bei Doppelhäusern mindestens 750 m² bzw. mindestens 375 m² bei Realteilung pro Doppelhaushälfte.

2. Festsetzungen gemäß BauNVO

2.1 Unzulässige Nutzungen

2.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Wohngebietes allgemein zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 3 BauNVO innerhalb des Wohngebietes als ausnahmsweise zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, in § 5 Abs. 2 BauNVO innerhalb der Teilfläche MD1 als allgemein zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

2.1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende, in § 5 Abs. 3 BauNVO innerhalb der Teilfläche MD1 als ausnahmsweise zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

- Vergnügungsstätten.

2.2 Bauweise

In dem Wohngebiet und in der Teilfläche MD1 sowie MD2 wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Häuser darf höchstens 50 m betragen.

2.3 Erweiterter Bestandsschutz

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO können im Teilgebiet MD2 Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, die aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan unzulässig wären.

3. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO Schleswig-Holstein

3.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und der Teilfläche MD1 sind Werbeanlagen nur direkt am Gebäude im Eingangsbereich bis zu einer Höhe von 1,50 m - gemessen bis zur Oberkante Schild - über der Oberkante des Fertigfußbodens zulässig. Die Größe der Werbeanlagen wird auf max. 40 x 60 cm beschränkt. Reflektierende, selbstleuchtende, blinkende und sich bewegende Werbeträger sind unzulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Verkaufs- und Bauschilder während der Bauphase.

3.2 Innerhalb der Teilfläche MD2 sind reflektierende, selbstleuchtende, blinkende und sich bewegende Werbeträger unzulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Verkaufs- und Bauschilder während der Bauphase.

3.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sowie der Teilflächen MD1 und MD2 ist eine Dachneigung von 25 – 45 ° zulässig.

3.4 Auf den Grundstücken innerhalb des Wohngebietes sowie der Teilflächen MD1 und MD2 sind je Wohneinheit mindestens 2 Pkw-Stellplätze zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

4.1 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei einer Beschädigung, die das Fällen eines Baumes erforderlich macht, ist ein heimischer Ersatzbaum mit mindestens 14-16 cm Umfang (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

4.2 Die Bindungen für den Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) sind, soweit erforderlich, mit standortgerechten Bäumen laut nachfolgender Artenliste zu bepflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Crataegus	Weißdorn
Fagus silvatica	Rotbuche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ilex aquifolium	Stechpalme
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche

4.3 An den zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind 10 Fledermauskästen (5 Quartiere) anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Die Anbringung muss in mindestens 2,50 m Höhe liegen.

4.4 Außen- und Straßenbeleuchtung ist insektenfreundlich auszuführen – z.B. mit LED-Lampen.

Hinweise:

Artenschutz: 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.