

Bebauungsplan Nr. 17 „Heistmer Quartier“

für das Gebiet südlich des Sportplatzes Hamburger Straße, nördlich der Bebauung Große Twiete und östlich der Straße Im Grabenputt

in der Gemeinde Heist, Kreis Pinneberg

Teil B: Textliche Festsetzungen (Stand: Entwurf 13.08.2019)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 In den WA-Gebieten sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2 Im WA1-Gebiet beträgt die Oberkante Gebäude (OK) maximal 12,50 m. In den Gebieten WA2, WA3, WA4 und WA5 beträgt die maximale Traufhöhe 7,00 m und die maximale Firsthöhe 9,50 m. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Geländehöhe und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Außenkante der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika; die Firsthöhe bezeichnet das Maß zwischen der Geländehöhe und der obersten Außenkante der Dachhaut (§ 16 Abs. 2 BauNVO).
- 1.3 Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen wird die Oberkante der Fahrbahnmitte in der Planstraße vor dem jeweiligen Baugrundstück als maßgebende Geländehöhe festgesetzt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)

- 2.1 Die Sichtdreiecke sind oberhalb 0,7 m Höhe über der Fahrbahnoberkante von baulichen Anlagen, Einfriedungen und Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz von über 2,0 m

3. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3.1 Für die abweichende Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

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

- 4.1 Im WA1-Gebiet sind außer in den überbaubaren Grundstücksflächen offene Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der festgesetzten Fläche für eine Gemeinschaftsstellplatzanlage (GSt) zulässig.

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

- 5.1 In den mit Leitungsrecht (R) gekennzeichneten Flächen gilt ein Leitungsrecht 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.
- 5.2 In der mit Leitungsrecht (S) gekennzeichneten Fläche gilt ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zur Ableitung des Schmutzwassers einschließlich dem Recht, die Fläche zur Verlegung und Unterhaltung der Leitung im notwendigen Umfang zu begehen und zu befahren.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 6.1 In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt ein Leitungsrecht zugunsten der Oberlieger zur Ableitung des Oberflächenwassers. In diesen Flächen sind offene Mulden mit flachen Böschungen anzulegen, mit Landschaftsrasen anzusäen und von einer Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern freizuhalten. Die Mulden sind so zu pflegen, dass von allen Grundstücken der Ablauf des anfallenden Oberflächenwassers jederzeit gewährleistet ist.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- 7.1 Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist der vorhandene Lärmschutzwall mit Kronenhöhe von min. 3,50 m über Gelände der nördlich angrenzenden Sportanlagen (Flurstück 10/3) einschließlich der Bepflanzung zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8. 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)

- 8.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 8 Laubbäume in der Qualität mit Mindeststammumfang 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Arten gem. Pflanzvorschlag in der Begründung). Soweit Bestandsbäume im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen erhalten werden können, dürfen die Neupflanzungen in der entsprechenden Anzahl reduziert werden.

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

- 9.1 Im Plangebiet sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen.
- 9.2 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Einfriedungen nur mind. 0,70 m bis max. 1,25 m hohe landschaftstypische Laubhecken zulässig. Grundstücksseitig sind dahinter Zäune zulässig, dabei darf die Zaunhöhe die Heckenhöhe nicht überschreiten.

Hinweis zur Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 12

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 17 wird gleichzeitig der nordöstliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 12, der den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 betrifft (Lärmschutzwall / Maßnahmenfläche), aufgehoben.