

Teil B – Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Grundstücksgröße (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) - Die Grundstücksgröße beträgt bei Doppelhäusern mindestens 450 m² bei Realteilung pro Doppelhaushälfte.

1.2 Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) - Die Anzahl der Wohneinheiten wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes je Gebäude auf maximal 2 beschränkt. Für Doppelhäuser wird die Zahl der Wohneinheiten auf eine pro Haushälfte beschränkt. Dies gilt auch bei Realteilung des Grundeigentums.

1.3 Definition Doppelhaus - Ein Doppelhaus i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden (BVerwG, U.v. 24.02.2000).

1.4 Ausschluss von Steingärten (§ 1a Abs 5 BauGB) - Flächenhafte Gartengestaltungen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Split, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind unzulässig. Als flächenhaft gelten derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m². Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, also anzusäen oder zu bepflanzen, und zu unterhalten.

1.5 Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) - Die genaue Position der Grundstückszufahrten ist variabel und im Rahmen der Erschließungsplanung der einzelnen Grundstücke festzulegen. Ein- und Ausfahrten an der Versickerungsfläche bis 4m Breite sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Versickerungsmulde trotzdem ihre Funktion erfüllt.

2. Höhenanlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.1 Die Firsthöhe der zulässigen baulichen Anlagen bemisst sich nach den Festsetzungen im Planteil A. Als Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen im allgemeinen Wohngebiet ist ein Schachtdeckel am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 festgesetzt. Die Höhe des Bezugspunktes beträgt 10,76m NHN.

2.2 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First) gemessen. Wenn kein First vorhanden ist, ist der Schnittpunkt von Dachhaut und Oberkante der Wand oder der obere Abschluss der Außenwand maßgebend.

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

3.1 Die Stellplätze und Zuwegungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind mit versickerungswirksamen Bodenbelag zu befestigen.

3.2 Die Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im allgemeinen Wohngebiet sind bei Ausfall bzw. beim Anpflanzen von Gehölzen mit heimischen Arten laut nachfolgender Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix spec.	Strauchweiden
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Ein Baum ist durch einen Baum zu ersetzen und ein Strauch durch einen Strauch.
Die erforderlichen Pflanzgrößen sind:

Baum – Heister 2 x v 175 – 200 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe,
Strauch – 60 – 100 cm Höhe.

3.3 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist das von den Stellplätzen und Zufahrten sowie von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser der Versickerung auf dem privaten Grundstück zuzuführen.

4. Festsetzungen gemäß BauNVO

4.1 Unzulässige Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 2 BauNVO innerhalb der Wohngebiete als allgemein zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 3 BauNVO innerhalb der Wohngebiete als ausnahmsweise zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Tankstellen

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

5.1 Werbeanlagen sind innerhalb der Wohngebiete nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur Höhe der Erdgeschossdecke zulässig. Sie dürfen die Größe von 40 x 60 cm pro Haus nicht überschreiten. Leuchtende, reflektierende, blinkende, sich bewegende oder freistehende Werbeträger sind unzulässig.

5.2 Für die Bemessung der Abstandsflächen von Gebäuden ist § 6 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein anzuwenden.

5.3 Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind nur als lebende Hecken, mit oder ohne Wall zulässig. Im Bereich von Sichtdreiecken (an Grundstücksausfahrten) sind Einfriedungen höher als 70cm unzulässig. Entlang der Planstraße und der privaten Stichwege sind Einfriedigungen als lebende Hecke oder sonstige Bepflanzungen erst in einem Abstand von 50 cm ab der jeweiligen Grundstücksgrenze zulässig. Das gilt auch entlang des zur Planstraße gehörenden Gehweges.

Hinweise:

Artenschutz:

Brutvögel: 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.

Fledermäuse: Für Gehölzrodungen außerhalb des Zeitraumes vom 1. Dezember bis zum 28./29. Februar des jeweiligen Folgejahres ist eine fachkundige Einschätzung zur Eignung der Gehölze als Tagesversteck für Fledermäuse einzuholen.

Starkregenereignisse:

Um die geplanten Wohnhäuser vor dem Wassereintritt von außen bei einem Starkregenereignis zu schützen, wird empfohlen, den Erdgeschossfußboden im allgemeinen Wohngebiet 50cm über den im Bebauungsplan dargestellten Bestandshöhen zu errichten.

Stellplatzsatzung:

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Heist für jede Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 2 Stellplätze herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Waldabstand: Innerhalb der Waldabstandsflächen sind gemäß § 24 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (Landeswaldgesetz – LWaldG) bauliche Anlagen im Sinne des § 29 BauGB verboten.