

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 -erneute Auslegung 27.02.2020)

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 10,50 m. In den Gebieten WA2, WA3 und WA4 beträgt die maximale Traufhöhe 7,00 m und die maximale Firsthöhe 9,50 m. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der maßgebenden 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 maßgebenden Geländehöhe und der obersten Außenkante der Dachhaut (§ 16 Abs. 2 BauNVO).
- 1.3 Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen wird die Oberkante der Fahrbahnmittlinie, gemessen in Höhe der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen der Planstraße und dem jeweiligen Baugrundstück, als maßgebende Geländehöhe festgesetzt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 2.1 Im WA1-Gebiet sind insgesamt maximal 16 Wohnungen in den Wohngebäuden zulässig. Im WA3-Gebiet sind insgesamt maximal 6 Wohnungen in den Wohngebäuden zulässig, in Hausgruppen ist maximal eine Wohnung je Gebäudeeinheit zulässig.

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

- 3.1 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

4. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- 4.1 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.

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

- 5.1 Im WA1-Gebiet sind außer in den überbaubaren Grundstücksflächen offene Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) zulässig.

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

- 6.1 In den mit (L) 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. Der Zugang für diese Berechtigten ist dauerhaft zu gewährleisten
- 6.2 In der mit (GFL) gekennzeichneten Fläche gilt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zur Erschließung der Grundstücke einschließlich dem Recht, die Fläche zur Verlegung und Unterhaltung im notwendigen Umfang zu begehen und zu befahren. Der Zugang für diese Berechtigten ist dauerhaft zu gewährleisten.

7. 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)

- 7.1 In den mit (1) gekennzeichneten 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.
- 7.2 In der mit (2) gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist straßenseitig eine offene Mulde mit flachen Böschungen anzulegen, mit Landschaftsrasen anzusäen und von einer Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern freizuhalten. Die Mulde ist so zu pflegen, dass von allen Grundstücken der Ablauf des anfallenden Oberflächenwassers jederzeit gewährleistet ist. In der nicht von der Mulde eingenommenen Teilfläche sind 5 Laubbäume in der Qualität mit Mindeststammumfang 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Arten gem. Pflanzhinweise in der Begründung). Soweit Bestandsbäume im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen erhalten werden können, dürfen die Neupflanzungen in der entsprechenden Anzahl reduziert werden.
- 7.3 In der mit (3) gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der vorhandene Erdwall einschließlich der Bepflanzung zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

- 8.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Einfriedungen nur mind. 0,70 m bis max. 1,25 m hohe landschaftstypische Laubhecken zulässig (Arten gem. Pflanzhinweise in der Begründung). Grundstücksseitig sind dahinter Zäune zulässig, dabei darf die Zaunhöhe die Heckenhöhe nicht überschreiten.
- 8.2 Im WA1-Gebiet ist das Gebäude durch eine bauliche Unterbrechung so zu gestalten, dass Gebäudeteile mit einer Gesamtlänge von je maximal 25,0 m entstehen. Ein Verbindungsbau zwischen den Gebäudeteilen ist zulässig.

Hinweise:

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 (Teilbereich der Maßnahmenfläche / Fuß- und Radweg), aufgehoben.

Richtfunkstrecke

Innerhalb des dargestellten Schutzbereichs der Richtfunkstrecke gelten Bauhöhenbeschränkungen, hier dürfen grundsätzlich keine Anlagen (z.B. Baukräne) in den Richtfunkbereich hineinragen. Bei geplanten Baumaßnahmen sind die Freihaltebereiche mit dem Richtfunkbetreiber abzustimmen.

Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Heist in der zum Zeitpunkt des Bauantragsverfahrens jeweils gültigen Fassung. Nach derzeitiger Stellplatzsatzung vom 30.09.2019 sind je Wohneinheit in Einzel- und Doppelhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern 2 Stellplätze und in Wohnhäusern mit Seniorenwohnungen 1,5 Stellplätze nachzuweisen.