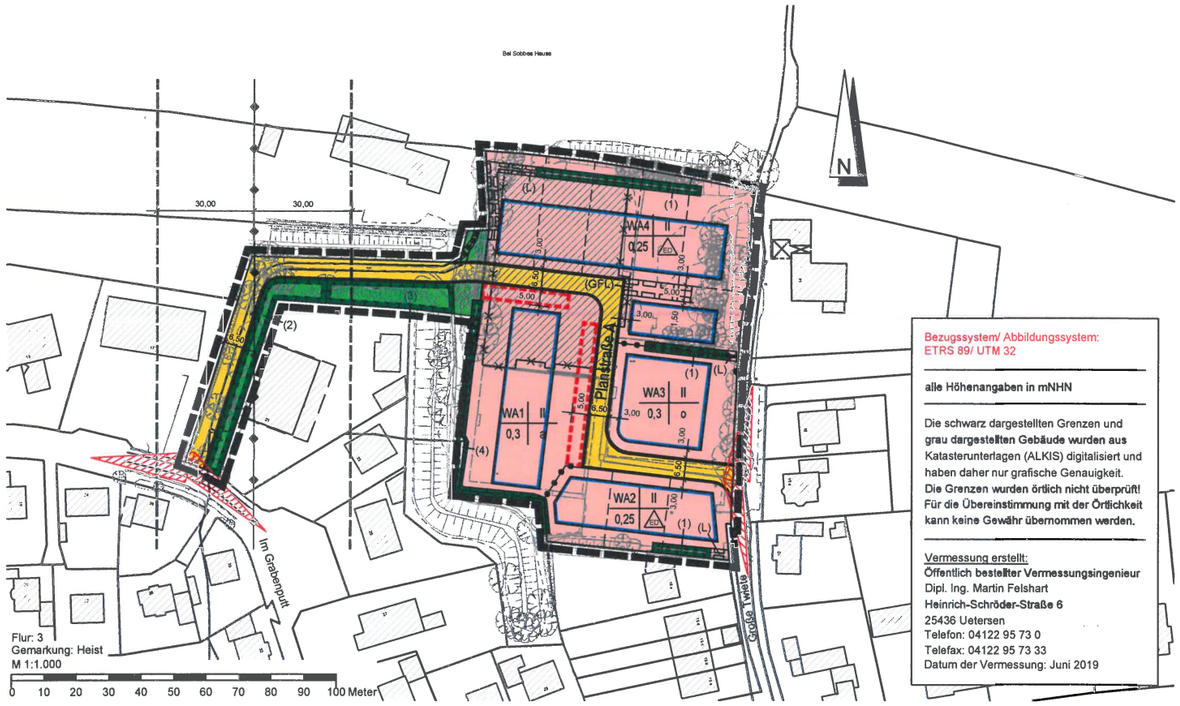
Satzung der Gemeinde Heist über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nummer 17

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 17, für das Gebiet südlich des Sportplatzes Hamburger Straße, nördlich der Bebauung Große Twiete und östlich der Straße Im Grabenputt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Es gilt die BauNVO 2017

Teil A - Planzeichnung



Bezugssystem/ Abbildungssystem:
ETRS 89/ UTM 32

alle Höhenangaben in mNHN

Die schwarz dargestellten Grenzen und **grau dargestellten Gebäude wurden aus** Katasterunterlagen (ALKIS) digitalisiert und haben daher nur grafische Genauigkeit. **Die Grenzen wurden örtlich nicht überprüft! Für die Übereinstimmung mit der Örtlichkeit kann keine Gewähr übernommen werden.**

Vermessung erstellt:
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl. Ing. Martin Felshart
Heinrich-Schröder-Straße 6
25436 Uetersen
Telefon: 04122 95 73 0
Telefax: 04122 95 73 33
Datum der Vermessung: Juni 2019

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — **allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,3 — **Grundflächenzahl**

II — Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise

ED — **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche
hier: Straßenbegleitgrün

6. Planungen, Nutzungsregelungungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
hier: Gemeinschaftsstellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
(GFL) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(L) Leitungsrecht

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

8. Darstellung ohne Normcharakter

45/10 — **Flurstücksbezeichnung**

vorh. Flurstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

6,50 — **Maßzahl in Metern**

Bestandsgebäude

abzubrechendes Gebäude

Baum (Bestand)

Sichtdreieck PKW (Anfahrsicht)

9. Nachrichtliche Darstellung

Weg in der Parkanlage

Richtfunkstrecke (oberirdisch)

Schutzstreifenbereich Richtfunkstrecke

Teil B - Textliche Festsetzungen

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 **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 Fahrbahnmitte, gemessen in **Höhe** der Mitte der gemeinsamen **Grundstücksgrenze** zwischen **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 BauGB)

3.1 Die Sichtdreiecke sind oberhalb 0,70 m **Höhe über** der Fahrbahnoberkante von baulichen Anlagen, Einfriedungen und Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten. Ausgenommen sind **Einzelbäume mit einem Kronenansatz von über 2,00 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 50,00 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** aber 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.

7.4 Im Plangeltungsbereich sind Drainagen mit Ausnahme von flach verlegten Planumsdrainagen im Bereich der **Straßenverkehrsflächen** nicht **zulässig.** Keller sind konstruktiv (z.B. Schwarze oder **Weiße** Wanne) gegen Druckwasser abzudichten.

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

8.1 Entlang **öffentlicher Verkehrsflächen** sind als Einfriedungen nur mindestens 0,70 m bis maximal 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 25,00 m entstehen. Ein Verbindungsbau zwischen **den Gebäudeteilen ist zulässig.**

8.3 Die unbebauten **Flächen** der bebauten **Grundstücke** sind als **Grünflächen** anzulegen und **gärtnerisch** zu unterhalten. **Vorgärten dürfen** nicht als Arbeits- oder **Lagerflächen** genutzt werden. Die Anlage von **Steingärten aus Steinen, Kies, Schotter, Split oder ähnlichem Material ist unzulässig.**

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.**

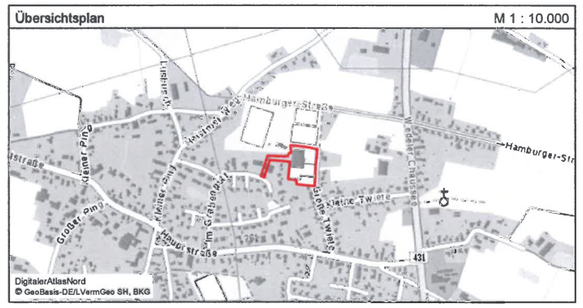
Richtfunkstrecke

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 Gemeidne 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 1,50 Stellplätze nachzuweisen.**

Übersichtsplan M 1 : 10.000



Gemeinde Heist

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 17
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

Verkehrsanlagen
Wasserwirtschaft
Stadtplanung
Landschaftsarchitektur

Planzeichnung / Textliche Festsetzungen
1 : 1.000

Projekt-Nr.: 17055_1
Anlage: 1
Blatt-Nr.: 1
bearbeitet: W. Becker
gezeichnet: N. Bewernick
geprüft: S. Reese
Datum: 28.05.2020

W:\Projekte\17055_1\Stadtplanung\5_Genehmigung\BP_01_1.dwg, BP_01

Ingenieurgemeinschaft
Reese+Wulff GmbH
Beratende Ingenieure VBI
Kurt-Wagener-Str. 15
25337 Elmshorn
Tel. 04121 · 46 91 5 - 0
Fax 04121 · 46 91 5 - 14
info@ing-reese-wulff.de
www.ing-reese-wulff.de

W:\Projekte\17055_1\Stadtplanung\5_Genehmigung\BP_01_1.dwg, BP_01, 28.05.2020 15:02:38