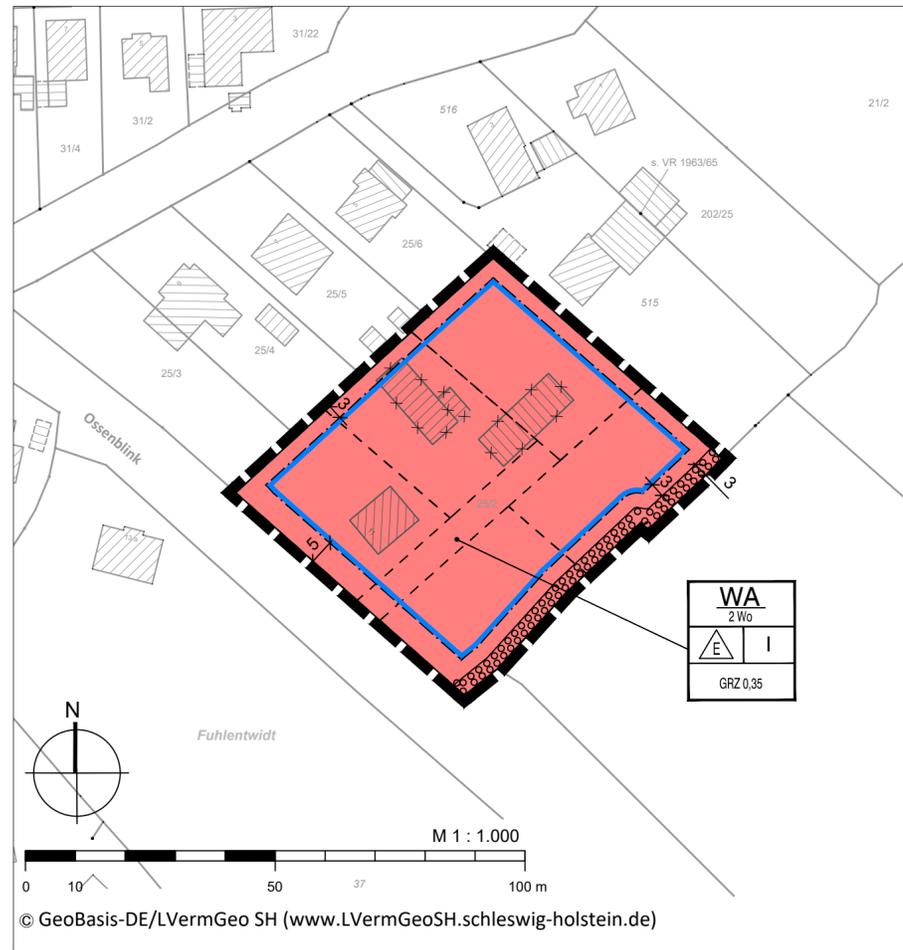


# Teil A: Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786).



## Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (s. textliche Festsetzung 1.3)
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	
GRZ 0,35	Zulässige Grundflächenzahl
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	
	Baugrenze
	Nur Einzelhäuser zulässig
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textliche Festsetzung 1.4)
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
z.B. 3	Bemaßung in Meter
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>	
- - - -	Mögliche Grundstücksparzellierung (unverbindlich)
	Flurstücksgrenze
505	Flurstücksnummer
	Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
	Zukünftig fortfallende Gebäude mit Nebengebäude

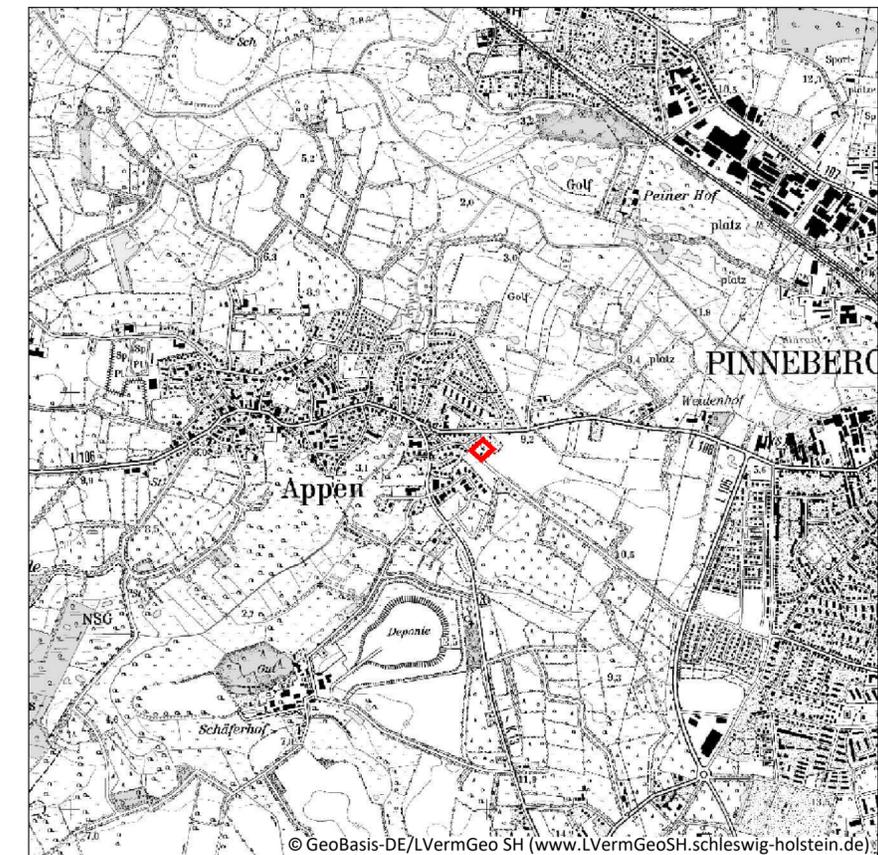
## Hinweise

### 1. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. In diesem Fall sind die Baufeldräumung, der Abriss von Gebäuden und die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Zeitraumes zwischen dem 1. März und dem 30. September möglich. Eine Fällung zu anderen Zeiten gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG ist nach fachkundiger Kontrolle auf Nester, und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, möglich. Vor Abriss von Gebäuden ist eine fachkundige Kontrolle auf Fledermausquartiere durchzuführen. Wenn Quartiere vorhanden sind, sind fachkundig und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde Ersatzquartiere bereitzustellen.

### 2. Denkmalschutz

Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Pinneberg als unterer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.



Übersichtsplan Maßstab 1:25.000

# Teil B: Text

## 1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

### Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.1. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,5 m. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnitts.

### Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.2. Je Einzelhaus sind mindestens 700 m<sup>2</sup> Grundstück erforderlich.

### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.3. Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

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

1.4. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je Grundstück auf mindestens 70 Prozent der Fläche standortgerechte, heimische Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für die Dauer von 5 Jahren sind die Gehölze zur freien Landschaft hin durch einen Wildverbisszaun zu schützen. Bodenversiegelungen und bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Landesbauordnung Schleswig-Holstein wie z.B. Nebenanlagen, Garagen, überdachte und offene Stellplätze und Lagerflächen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

### Verkehrsflächen

1.5. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine private Zufahrt zur Erschließung der hinteren Grundstücke in 6 m Breite zu errichten.

### Entwässerung

1.6. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken durch ein Mulden- und / oder Rigolensystem zurückzuhalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal abzugeben. Die Rückhaltekapazität ist so zu bemessen, dass sich der Regenwasserabfluss nicht erhöht.

## 2. Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Landesbauordnung (LBO)

### Dächer

- Als Dachform der Hauptdächer sind nur symmetrische Sattel-, Zelt-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig.
- Die Dachneigung der Hauptdächer der Hauptgebäude muss mindestens 20 Grad betragen. Bei der Ausbildung von Gründächern darf die Dachneigung auf 15 ° abgesenkt werden.
- Die Gesamtlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten darf je Dachseite insgesamt nicht mehr als 50 % der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Die Seitenwände der Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von den freien Giebeln mindestens 2 m entfernt bleiben.
- Dachdeckungen mit hochglänzenden Oberflächen und glasierte Dachpfannen sind unzulässig.
- Solaranlagen sind zulässig. Solaranlagen auf Dächern sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen, wie die übrige Dachfläche.

### Gärten

- Gärten sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind nur für erforderliche Terrassen, Zufahrten/Stellplätze, Zuwegungen, Müllstandplätze u.ä. zulässig. Die flächige Gestaltung der Gärten mit Gesteins- oder Mineralkörnern wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig.

### Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen (LBauO § 84 Abs. 1 Nr. 8)

- Je Wohneinheit bis zu einer Größe von 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist mindestens 1 Stellplatz herzustellen. Bei mehr als 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen.

# Satzung der Gemeinde Appen über den Bebauungsplan Nr. 31 "Ossenblink"

für das Gebiet südlich der Hauptstraße und nördlich Ossenblink

Stand: Entwurf zur Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung, 28.10.2020