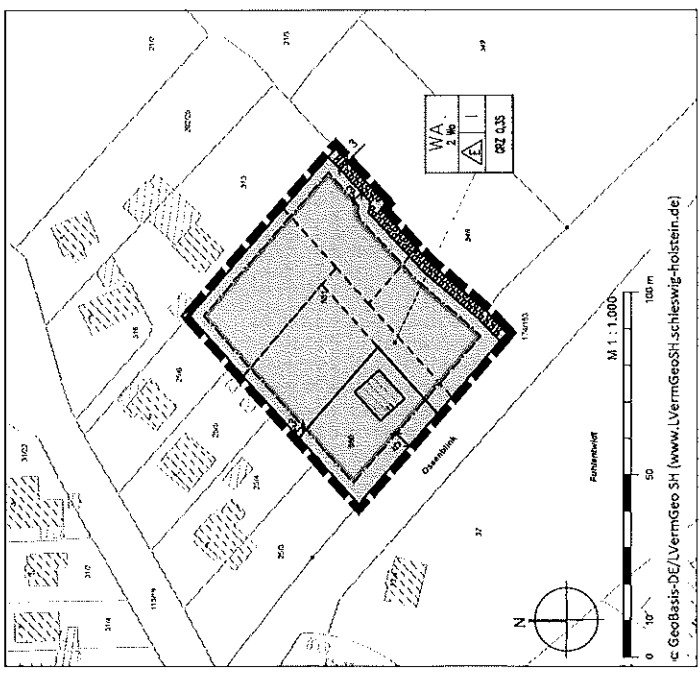


Protokollanlage 1 zu TOP 6

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)

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeine Wohngebiete
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (s. textliche Festsetzung 1.3)
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,35
- Zulässige Grundflächenzahl: z.B. 1
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: Baugrenze
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textliche Festsetzung 1.4)
- Sonstige Planzeichen: Bemaßung in Meter
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Darstellungen ohne Normcharakter: Mögliche Grundstücksparzellierung (unverbindlich)
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude

Teil B: Text

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

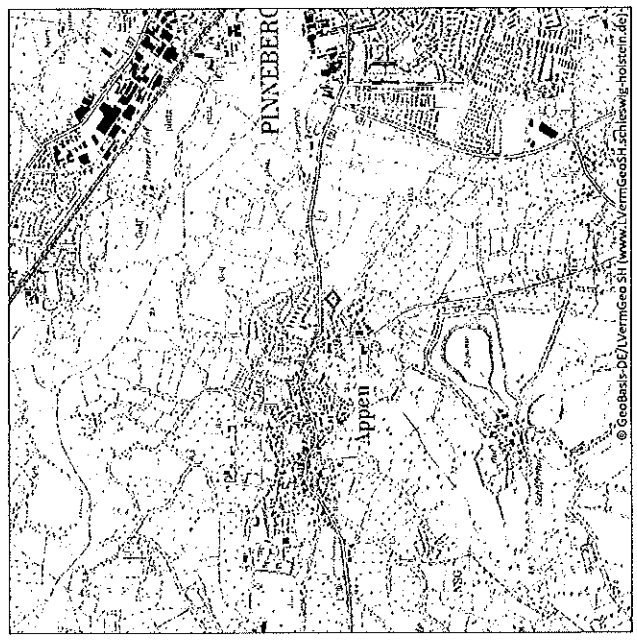
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO): Die maximale Firsthöhe beträgt 9,5 m. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnitts.
- Mindegrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB): 1.2. Je Einzelhaus sind mindestens 700 m² Grundstück 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 Laubbäume 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. Weidenanlagen, Garagen, Abordnungen und offene Stellplätze und Lagerflächen sowie Ausgrabungen 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 zurückzuführen 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 und Fassaden: 2.1. Als Dachform der Hauptdächer sind nur symmetrische Sattel-, Wal-, Walim- oder Krüppelwalmdächer zulässig.
- 2.2. Die Dachneigung der Hauptdächer der Hauptgebäude muss mindestens 20 Grad betragen. Bei der Ausbildung von Grundflächen darf die Dachneigung auf 15 Grad abgesenkt werden.
- 2.3. Die Gesamtlänge von Dachgäuben und Dachschneitten darf je Dachseite insgesamt nicht mehr als 50 % der Gesamtlänge der Dachfläche betragen. Die Seitenwände der Dachgäuben und Dachschneitten müssen von den freien Giebeln mindestens 2 m entfernt bleiben.
- 2.4. Dachdeckungen mit hochglänzenden Oberflächen und glasierte Dachpfannen sind unzulässig.
- 2.5. Solaranlagen sind zulässig. Solaranlagen auf Dächern sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen, wie die übrige Dachfläche.
- 2.6. Außenwände sind in Sichtmauerwerk, Putz oder Holz herzustellen.
- 2.7. 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.
- 2.8. Gabeln sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig.
- Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen (LBO § 84 Abs. 1 Nr. 8): 2.9. Je Wohneinheit bis zu einer Größe von 60 m² Wohnfläche ist mindestens 1 Stellplatz herzustellen. Bei mehr als 60 m² Wohnfläche sind mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen.

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.



Satzung der Gemeinde Appen über den Bebauungsplan Nr. 31 "Ossenblik"

für das Gebiet südlich der Hauptstraße und nördlich Ossenblik

Stand: Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung, 25.03.2021