

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Heist

Teil B – Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Planteil A) gelten die unveränderten Festsetzungen im Planteil B des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 weiter. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung wird folgendes ergänzend festgesetzt:

6. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Landesbauordnung Schleswig-Holstein) - Werbeanlagen sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nur am Ort der Leistung, an der Hauswand befestigt und bis zur Höhe der Erdgeschossdecke zulässig. Die einzelne Werbeanlage darf pro Haus die Größe von 40 x 60 cm nicht überschreiten. Leuchtende, reflektierende, blinkende, sich bewegende oder freistehende Werbeträger sind unzulässig.

7. Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB) - Der Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen/Wege im jeweiligen Grundstückserschließungsbereich.

8. 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).

9. 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. Davon ausgenommen ist ein bis zu 60 cm breiter befestigter Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz).

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) - Versickerungswirksame Bodenbeläge - Die Stellplätze und Zuwegungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind mit versickerungswirksamen Bodenbelag zu befestigen.

11. Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

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

12. Erweiterter Bestandsschutz

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO können im Teilgebiet WA2 Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und

sonstiger Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, die aufgrund der Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse, der Firsthöhe, der Grundflächenzahl sowie der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude im Bebauungsplan Nr. 9 – 2. Änderung unzulässig wären.

13. Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) - Die Anzahl der Wohneinheiten wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 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.

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 in den allgemeinen Wohngebieten 50cm über den im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkt zu errichten.

Verzicht auf Kellergeschosse: Die Gemeinde empfiehlt, aufgrund von möglichen Starkregenereignissen und aufgrund der hohen Grundwasserstände, auf den Verzicht der Errichtung von Kellergeschossen.

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

Kampfmittel: Gemäß Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 7. Mai 2012 sind in der Gemeinde Heist Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.