

Bebauungsplan Nr. 29

für das Gebiet westlich der Klinkerstraße zwischen der Kastanienallee und dem Neubaugebiet Op de Wisch (Flurstücke 28/8, 28/1, Ts. 32/4)

in der Gemeinde Moorrege, Kreis Pinneberg

Teil B: Textliche Festsetzungen - Entwurf (Stand 17.03.2014)

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 3) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (Nr. 4 und 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.3 Im Plangeltungsbereich werden die Sockelhöhe mit 0,50 m und die Firsthöhe mit 9,50 m als Höchstmaß festgesetzt. Die Firsthöhe bezeichnet das Maß zwischen der Geländehöhe und der obersten Außenkante der Dachhaut. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss und der Geländehöhe (§ 16 Abs. 2 BauNVO):
- 1.4 Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen wird der nächstgelegene Kanaldeckel in der das Grundstück erschließenden Straße als maßgebende Geländehöhe festgesetzt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2. Anzahl der Wohneinheiten

- 2.1 Im Plangeltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 3.1 In der mit (GF) gekennzeichneten Fläche gilt ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Versorgungsträgers mit der Befugnis zu Unterhaltungsarbeiten für den angrenzenden Heidgraben (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

4. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 4.1 Im Plangeltungsbereich sind das auf den versiegelten Grundstücksflächen und den Dachflächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser und das Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen den Regenrückhalteräumen zuzuführen und dort zu versickern. Ein Notüberlauf in die Vorflut ist nur gedrosselt entsprechend einem landwirtschaftlichen Abfluss zulässig.

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

- 5.1 Innerhalb der mit (1), (2) und (3) gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemäß der Begründung / Umweltbericht extensive Mähwiesen herzustellen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Wiesenflächen sind Versickerungsmulden naturnah herzustellen. Dabei nehmen die Versickerungsanlagen folgende Flächenanteile ein: in Fläche (1) max. 430 m², in Fläche (2) max. 510 m², in Fläche (3) max. 265 m².

Die Unterhaltung der Wiesen erfolgt durch extensive Mahdnutzung: jährlich ein- bis zwei-

- malige Mahd im Zeitraum 01.07. - 15.10. mit Abräumen des Mahdgutes; Düngung, Pflanzenschutz und Drainage sind nicht zulässig.
- 5.2 Im Plangeltungsbereich sind Drainagen mit Ausnahme von flach verlegten Planumsdrainagen im Bereich der Straßenverkehrsflächen nicht zulässig. Keller sind konstruktiv (z.B. Weiße Wanne) gegen Druckwasser abzudichten.
- 5.3 Für die Straßenbeleuchtung sind Natriumhochdruck- oder LED-Lampen zu verwenden, oder eine vergleichbare Technologie, die die Störung nachtaktiver Tiere minimiert.
- 5.4 Zur Minimierung der Anreicherung von Schadstoffen im Oberflächenwasser sind Zink, Kupfer und Blei als Materialien für die Dacheindeckung nur zulässig, wenn das Oberflächenwasser auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen von diesen Schwermetallen gereinigt wird. Alternativ ist eine dauerhafte Oberflächenbeschichtung vorzusehen, die das Ausschwemmen von Schwermetallen verhindert.
- 6. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
- 6.1 Die im Plangeltungsbereich als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und bei Abgang umgehend zu ersetzen. Als Ersatz ist jeweils ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm zu pflanzen.
- 6.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Gehölzstreifen aus heimischen Sträuchern (2 x verpflanzt, 60-100 cm; Arten gem. Pflanzvorschlag in der Anlage zum Umweltbericht) zweireihig versetzt (Abstand zwischen den Reihen 1,00 m, innerhalb der Reihe 1,50 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 7. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**
- 7.1 Im Plangeltungsbereich sind für zweigeschossige Gebäude nur Dächer mit einer Dachneigung bis 23° zulässig. Für Gebäudeteile bis zu einem Flächenanteil von insgesamt maximal 20 % der Gebäudegrundfläche (z.B. Wintergarten, Windfang, Eingangsüberdachung, Solaranlage) sind abweichende Dachneigungen zulässig.
- 7.2 Im Plangeltungsbereich sind Einfriedungen als Abgrenzung zum öffentlichen Raum nur in Form von Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder bepflanzten Friesenwällen zulässig (Arten gemäß Pflanzempfehlung im Anhang zum Umweltbericht). Grundstücksseitig dahinter können Draht- oder Metallgitterzäune errichtet werden. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 7.3 Anlagen für Außenwerbung (Werbeanlagen) sind gemäß § 11 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S.-H.) ausschließlich unterhalb der Traufe und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Reflektierende, blinkende, beleuchtete oder sich bewegende Werbeträger sind unzulässig. Pro Wohneinheit ist nur ein Werbeträger mit einer Flächengröße von maximal 0,40 m x 0,60 m zulässig.