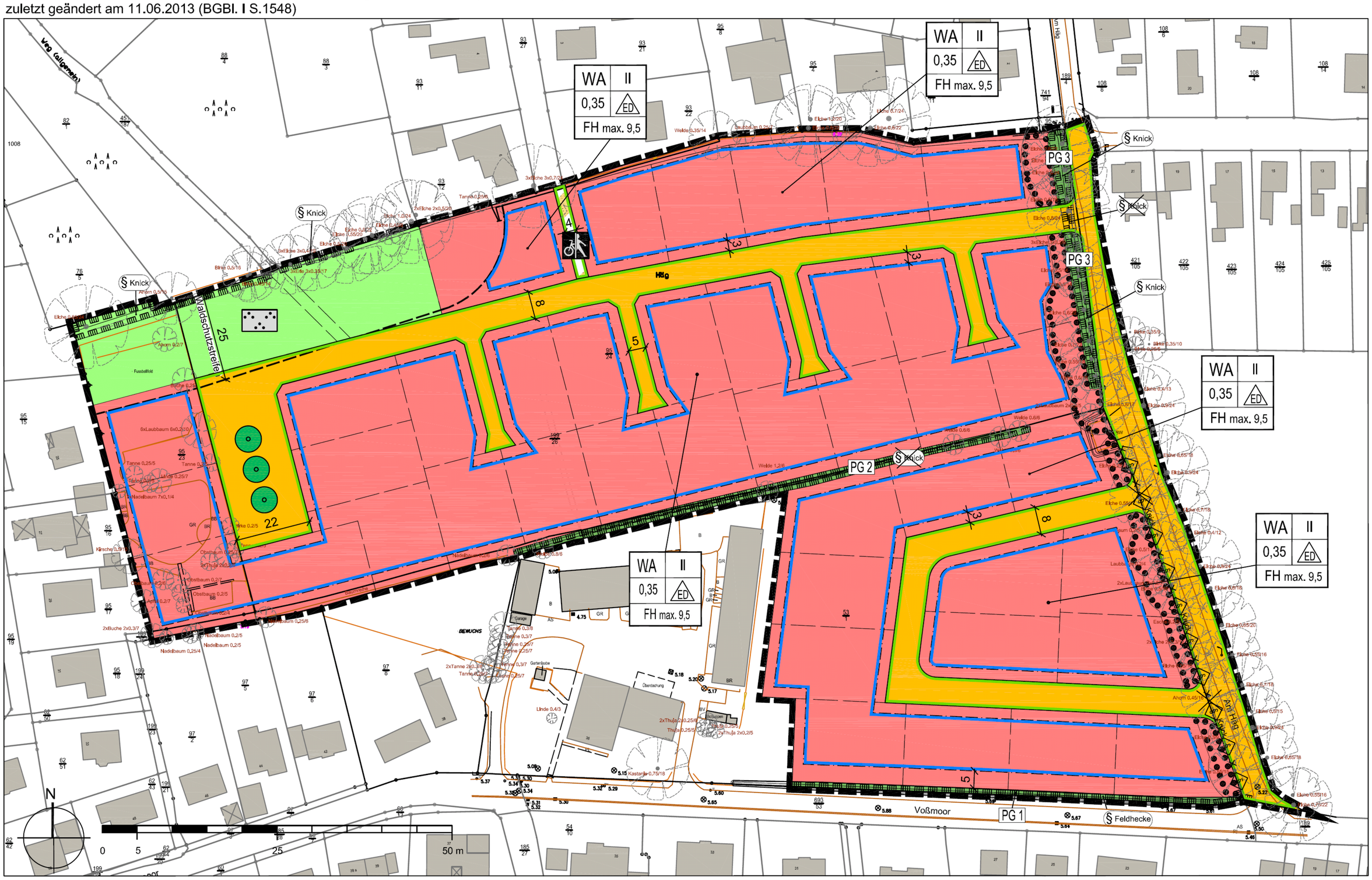
TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132)
zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,35 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 9,5 m — Firsthöhe des Hauptdaches als Höchstmaß

ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Rad- und Fußweg

Grünflächen

Private Grünfläche PG 1 PG 2 PG 3

Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Anpflanzen: Bäume

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes, hier nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop (Knick)

Gesetzlich geschütztes Biotop (linienhaft), Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes, hier nach § 30 BNatSchG (Knick)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Darstellungen ohne Normcharakter

Grenze des Waldschutzstreifens

mögliche Grundstücksparzellierung

z.B. 8 m — Bemaßung in Meter

Bäume Bestand

Flurstücksgrenze

Gebäudebestand

TEIL B: TEXT

1. FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1 Die maximale Firsthöhe beträgt 9,50 m. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.

1.2 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm höher hergestellt werden als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.

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

1.3 Je Einzelhaus sind mindestens 600 m² Grundstücksfläche erforderlich je Doppelhaushälfte mindestens 300m².

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.4 In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig, in den Doppelhaushälften höchstens eine Wohneinheit.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.5 Für die festgesetzten Standorte für das Anpflanzen von Bäumen sind einheimische, kleinkronige Laubbäume in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu verwenden und dauerhaft zu erhalten, sowie nach Abgang durch Anpflanzungen der gleichen Baumart und Qualität zu ersetzen. Die Standorte können örtlich geringfügig variieren.

1.6 Flächen innerhalb der Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (Knick / Feldhecke) sind vor Eingriffen zu schützen. Bodenversiegelungen sind nicht zulässig. Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch Anpflanzungen der gleichen Art zu ersetzen. Bäume für die ein Ersatz notwendig wird, sind in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, zu pflanzen. Vorhandene Knickwälle sind zu erhalten.

1.7 Einfriedungen sind innerhalb der privaten Grünflächen nicht zulässig. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen nur im Abstand von mindestens 0,5 m vom Knickfuß entfernt zulässig.

1.8 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und auf der öffentlichen Grünfläche sind vor den Knicks mindestens 5,00 m breite Knickschutzstreifen anzulegen und naturnah zu gestalten. Bodenversiegelung, sowie das Anpflanzen oder die Aussaat von nicht heimischen Pflanzenarten sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Entwässerung

1.9 Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speichereinrichtungen gesammelt und genutzt wird, auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG NACH § 84 LANDESPLANUNG (LBO)

2.1 Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 10-55 Grad, als symetrisches Sattel- oder Walmdach, auszuführen.

2.2 Die Dacheindeckung der Hauptdächer ist nur als Pfannendeckung sowie als Gründach oder als Solaranlage zulässig. Solaranlagen auf Dächern sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche.

2.3 Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk, Putz oder Holz herzustellen.

2.4 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.

2.5 Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune nur in Kombination mit Hecken zulässig. Zäune sind grundstücksseitig anzulegen und dürfen die Höhe der Hecke nicht überragen.

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

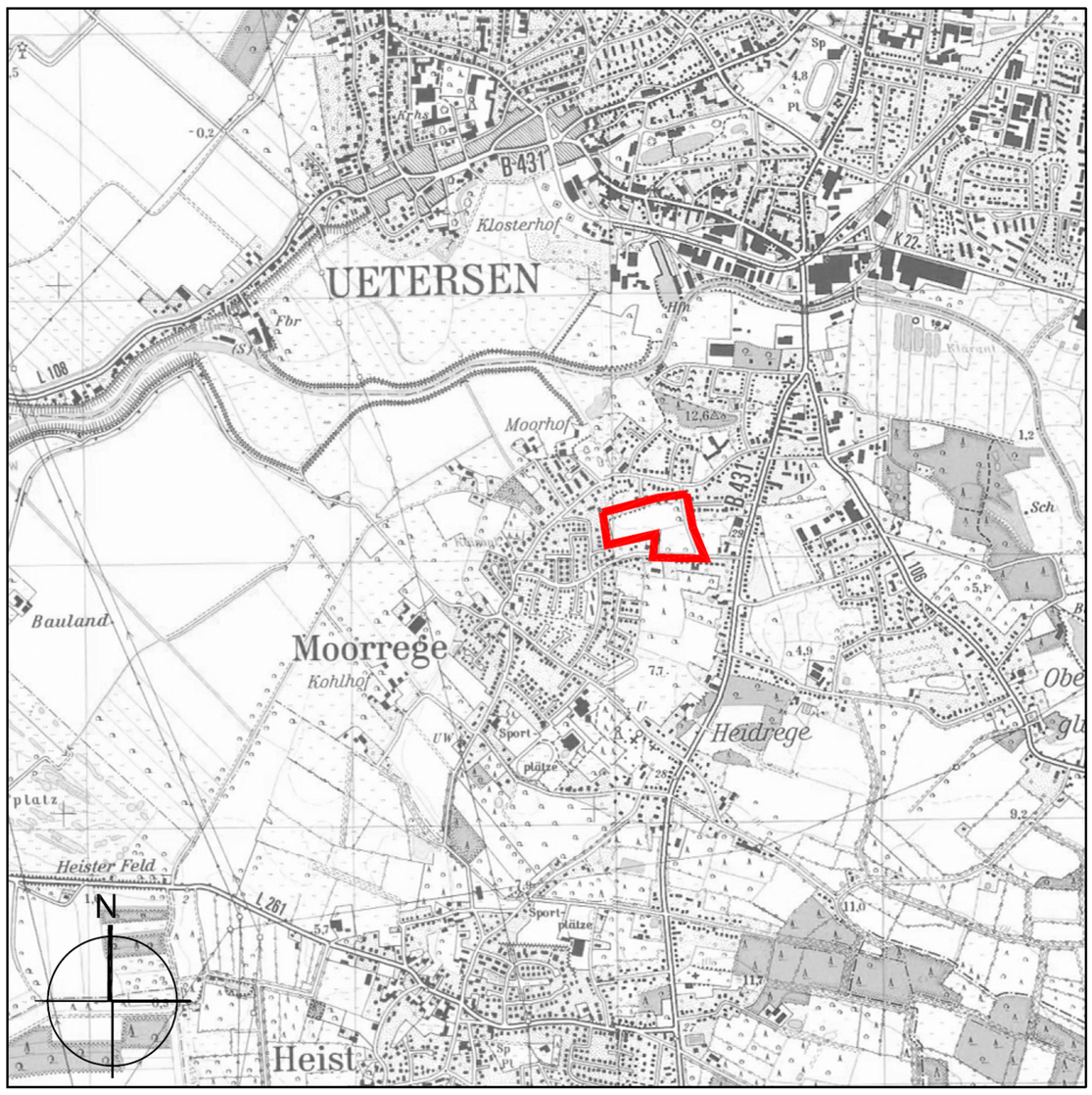
Hinweise

Artenschutz

Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. In diesem Fall sind die Baufeldräumung und die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können (Näheres siehe Kapitel 8.4 der Begründung). Weiterhin ist im Vorfeld von Fällarbeiten zu prüfen, ob die betroffenen Bäume Fledermausquartiere aufweisen. Sind Quartiere vorhanden, müssen vor den Fällungen geeignete Ersatzquartiere geschaffen werden, die dauerhaft zu erhalten sind (Näheres s. Kapitel 8.4 der Begründung). Darüber hinaus sind im Fall eines Besatzes Maßnahmen zur Vermeidung des Tötungstatbestandes mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen. Es kann, da die Bäume ganzjährig Quartierspotenziale aufweisen, hier keine zeitliche Vorgabe für die Fällarbeiten erfolgen, in welcher ein Eintreten des Tötungstatbestandes sicher ausgeschlossen werden kann. Am geringsten ist die Wahrscheinlichkeit Fledermäuse in Baumquartieren anzutreffen im Zeitraum zwischen dem 1.12. - 30.01.

Knickschutz

Die vorhandenen Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG und zu erhalten. Handlungen die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Von diesen Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Pflegemaßnahmen sind entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Knickerlasses vom 11. Juni 2013 (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-5315.10) durchzuführen.



Übersichtsplan M 1:25.000

Satzung der Gemeinde Moorrege über den Bebauungsplan Nr. 32 "Am Häg"

Für das Gebiet nördlich der Straße Voßmoor und westlich der Straße Am Häg

Mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung

Stand: Frühzeitige Beteiligung, 03.09.2014

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE
ELBBERG
STADT – PLANUNG – GESTALTUNG

Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, Fax -70, mail@elbberg.de, www.elbberg.de