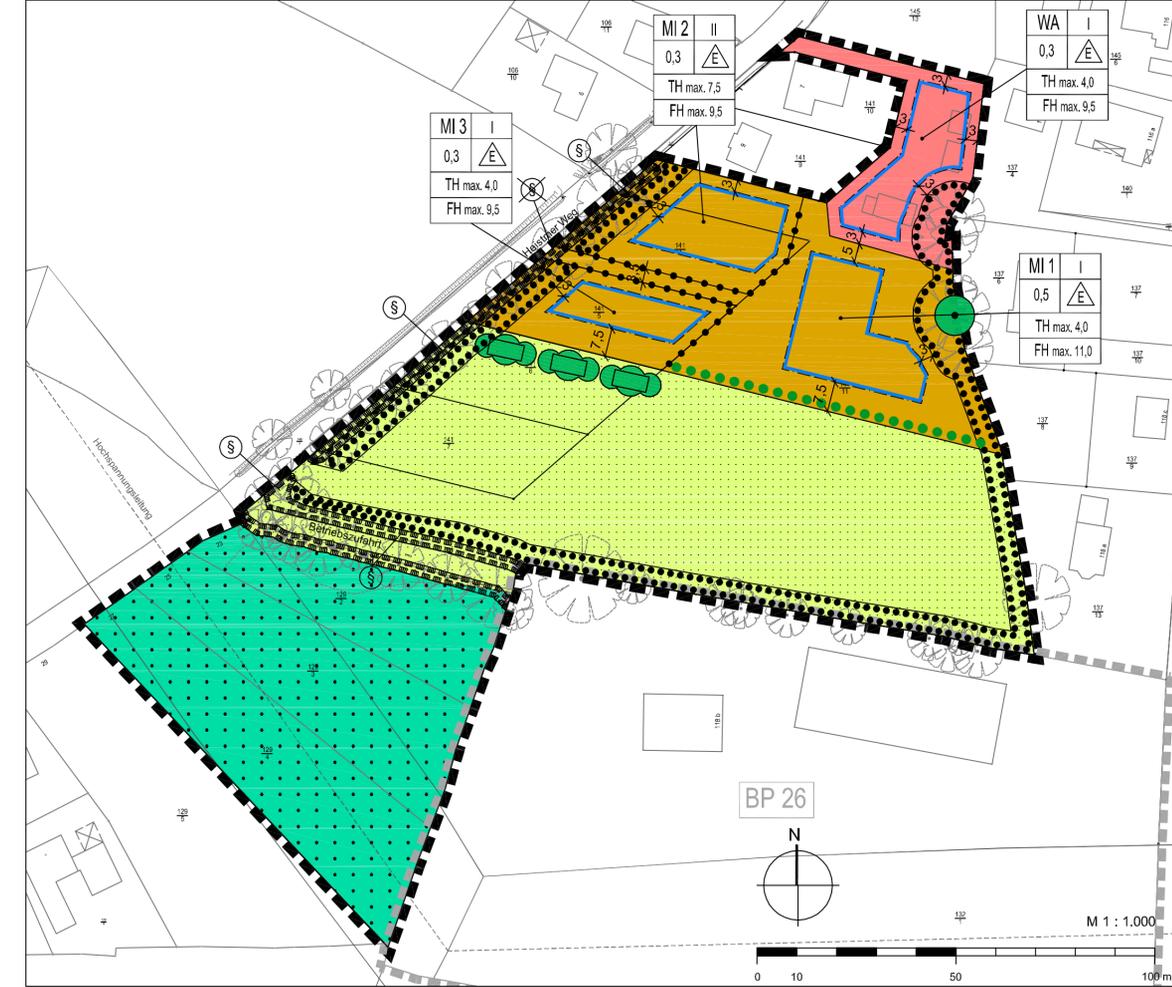


TEIL A: PLANZEICHNUNG

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) und das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011

- Art der baulichen Nutzung**
 - z.B. **WA** Allgemeine Wohngebiete
 - MI** Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - z.B. 0,3 Grundflächenzahl
 - z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - z.B. TH 4,5 m FH 9,5 m Trauf- und Firsthöhe des Hauptdaches als Höchstmaß (s. textliche Festsetzung 1.3)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze
 - Nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen**
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
 - Flächen für die Landwirtschaft
 - Flächen für Wald
- 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 (s. textliche Festsetzung 1.11)
 - Anpflanzen: Knick (s. textliche Festsetzung 1.7)
 - Erhaltung: Bäume
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes, hier nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop (Knick) (s. textliche Festsetzung 1.9)
 - Anpflanzung Hecke (s. textliche Festsetzung 1.8)
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Darstellung ohne Normcharakter
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 26 "Firma Maschmann"
 - Hochspannungsleitung

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.1 In den Mischgebieten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben) sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Tankstellen
- Vergnügungstätten

1.2 In der Fläche für die Landwirtschaft ist ein dreiseitig offener Unterstand mit einer Grundfläche von maximal 150 m² zulässig.

1.3 Bezugspunkt der Höhenmessung für die Trauf- und Firsthöhe ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes. Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut.

1.4 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)

1.5 In den Mischgebieten sind je Einzelhaus mindestens 700 m² Grundstücksfläche erforderlich.

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

1.6 Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Im Mischgebiet 2 (MI 2) sind je Einzelhaus maximal vier Wohnungen zulässig.

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)

1.7 Der festgesetzte Knick ist auf einer Fläche von 6 m Breite und 47 m Länge fachgerecht anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei der Herstellung des Knick ist folgendermaßen vorzugehen:

- fachgerechte Herstellung eines Knickwalls mit einer Erdhöhe von mindestens 0,6 m, Kronenbreite von 1 m und Wallfußbreite von 3 m
- Bepflanzung mit Gehölzen:
 - mittig auf dem Wall als Überhälter im Abstand von 15 m Bäume (s. Pflanzliste)
 - 2-reihige Bepflanzung mit Sträuchern (s. Pflanzliste) auf dem Knickwall im Abstand von 1 m
- Verankerung der Bäume durch Pfähle
- beidseitige Einzäunung der Knicksäume in mindestens 1,5 m Entfernung vom Wallfuß mit einem Wildschutzzaun (Höhe 1,6 m). Nach Erreichen der Kultursicherheit (frühestens nach 5 Jahren, spätestens jedoch nach 8 Jahren) ist der Zaun zu entfernen.
- Bäume und Sträucher sind bei Abgang durch Anpflanzung der gleichen Art zu ersetzen

Pflanzliste Baumarten (Stammumfang mindestens 14 cm):

- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Pflanzliste Sträucher (jeweils 2 x verpflanzt):
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Gewöhnliche Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Gewöhnlicher Hasel (*Corylus avellana*)
- Holzapfel (*Malus sylvestris*)

- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Roter Hartriegel (*Comus sanguinea*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

1.8 Die festgesetzte anzupflanzende Hecke ist aus Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. In die Hecke integrierte Zäune sind zulässig, diese dürfen die Hecke in der Höhe nicht überragen. Als Gehölze sind die Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden.

- Heckenpflanzen:**
- Buxus sempervirens (Buchsbaum)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 - Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- und zusätzlich die genannten Straucharten der textlichen Festsetzung 1.7.

In der festgesetzten Hecke ist je Hauptgebäude je eine Unterbrechung für Zufahrten bis zu 3,50 m Breite und für Zugänge bis zu 1,50 m Breite zulässig.

1.9 Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch Anpflanzung der gleichen Baumart in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu ersetzen.

1.10 Der Knick ist vor Eingriffen zu schützen und mit Knickwall und Gehölzen dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln. Lückige Knickabschnitte sind mit Gehölzen der folgenden Liste in 1 m Pflanzabstand und je nach örtlichen Verhältnissen ein- oder zweireihig zu bepflanzen. Beschädigte Knickwallabschnitte sind auszubessern.

- Artenvorschläge:**
- Feldahorn (*Acer campestre*)
 - Hasel (*Corylus avellana*)
 - Holunder (*Sambucus nigra*)
 - Hundsrose (*Rosa canina*)
 - Faulbaum (*Frangula alnus*)
 - Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

1.11 Vor den bestehenden Knicks sind auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen mindestens 5,00 m breite Knickschutzstreifen anzulegen, mit einer Saatgutmischung aus gebietsheimischen Wildkräutern und Gräsern anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind einmal jährlich zu mähen. Diese Maßnahmen sind spätestens bei Baubeginn vorzunehmen. Auf dieser Fläche sind Bodenversiegelungen nicht zulässig.

1.12 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 Landesbauordnung (LBO)

2.1 Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 20-55 Grad auszuführen.

2.2 Die Dacheindeckung der Hauptdächer sind nur als Pfannendeckung (oder Materialien, die das Aussehen von Pfannendeckungen haben) in den Farben Rot bis Rotbraun oder Grau bis Schwarz sowie mit weicher Dachdeckung (Reetdach) 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 Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf dort ansässige Firmen hinweisen. Zulässig ist je Betrieb höchstens eine an der Fassade angebrachte Werbeanlage. Sie darf die Traufe bzw. den Organg nicht überragen, die Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten, die Länge darf nicht mehr als 20 % der jeweiligen Fassadenlänge betragen.

Werbeanlagen, die in die freie Landschaft einwirken, sind unzulässig. Eine freistehende Werbeanlage ist nur an der Zufahrt zum Heistmer Weg mit einer maximalen Höhe von 1,80 m über Gelände und einer maximalen Höhe von 2 m² zulässig.

2.6 Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Leuchtwerbungen mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht sind unzulässig.

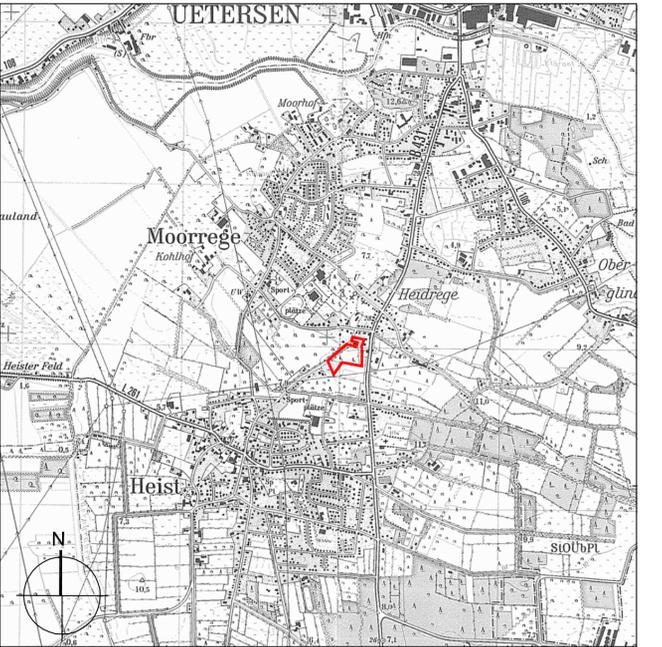
Hinweise

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 (der Brutzeitraum liegt zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten wenn nach fachkundiger Kontrolle sichergestellt wurde, dass keine besetzten Brutstätten vorhanden sind (Näheres siehe Kapitel 8.5 der Begründung).

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 "Heistmer Weg"

Für das Gebiet östlich Heistmer Weg, westlich Wedeler Chaussee

Mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung

Stand: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung, 13.01.2015

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE
ELBERG
 STADT – PLANUNG – GESTALTUNG

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