

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Im gesamten Plangebiet beträgt die Mindestgrundstücksgröße 800 m².

I.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

I.2.1 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (= Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss) darf max. 0,40 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten vor dem Baugrundstück betragen (gemessen in Fahrbahnmitte).

I.2.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe darf bei eingeschossiger Bebauung maximal 4,50 m und bei zweigeschossiger Bebauung maximal 6,40 m betragen. Dies gilt nicht für Dächer von Friesengiebeln, Krüppelwälmern oder Gauben.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut, gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten vor dem Baugrundstück (gemessen in Fahrbahnmitte).

I.2.3 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf max. 8,50 betragen; als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten vor dem Baugrundstück (gemessen in Fahrbahnmitte) und dem höchsten Punkt des Firstes.

I.3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

I.4. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

I.5. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, mit Ausnahmen von Einfriedungen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

I.6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

I.6.1

Die in Teil A - Planzeichnung - festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf den Stichwegen kann innerhalb der festgesetzten Wohnbaufläche geringfügig in jede Richtung verschoben werden. Die Form der Flächen darf der tatsächlichen Grundstücksaufteilung geringfügig angepasst werden. Die Baugrenzen dürfen geringfügig der endgültigen Form und Lage der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten angepasst werden, sie muss jedoch einen Abstand von mind. 3 m von diesen einhalten.

I.6.2

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Fläche parallel zur Plangebietsgrenze darf geringfügig in der endgültigen Form und Lage angepasst werden, sie muss jedoch einen Abstand von mind. 3 m gegenüber der südlichen Plangebietsgrenze (Straßenbegrenzungslinie B-Plan Nr. 8) einhalten.

Auf die Festsetzung II.1.7 wird hingewiesen.

I.7. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 LBO)

Die Geländeübergänge zwischen den öffentlichen Grünflächen und den privaten Grundstücksflächen sind ohne Niveauversprung in Form einer Abböschung herzustellen. Bezugspunkt ist die Grundstücksgrenze.

II. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

II.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

II.1.1.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient dem Erhalt der vorhandenen - gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks sowie der Schaffung vorgelagerter Schutzstreifen (Knicksaumstreifen). Der Knick ist zu erhalten und einer fachgerechten Pflege zu unterziehen durch ein auf den Stock setzen in Zeitabständen von mindestens 10 und maximal 15 Jahren.

II.1.2

Die Knicksaumstreifen sind der Entwicklung eines extensiven Wiesenstreifens zu überlassen und 1x/Jahr nach dem 1. August durch eine Mahd zu pflegen, so dass sich eine artenreiche Gras- und Krautvegetation einstellen kann und zugleich Gehölzaufwuchs unterbunden wird. Zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs darf der Knicksaumstreifen für Pflegemaßnahmen einschließlich der Pflege befahren werden.

II.1.3

Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit Ausnahme der Knickanlagen keine baulichen Anlage, Abgrabungen oder Aufschüttungen zulässig.

II.1.4

Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dürfen mit Ausnahme von Pflanzungen zur Ergänzung der Knickgehölze keine Pflanzungen und keine Ansaaten vorgenommen werden und weder Pflanzenschutzmittel noch Düngemittel jedweder Art ausgebracht werden.

II.1.5

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gegenüber dem Wohngebiet durch einen Zaun an der Außenseite des Wohngebietes zur Sicherung der naturnahen Entwicklung der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB abzufrieden.

II.1.6

Einzelbäume der Knicks mit Stammdurchmessern von mind. 0,6 m bzw. mind. 2,0 m Stammumfang unterliegen nicht der Knickpflege sondern sind als Großbäume zu erhalten.

II.1.7

Im Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m von Großbäumen mit einem Stammdurchmesser von mind. 0,4 m einschließlich der Großbäume auf Knicks sind bauliche Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Leitungsverlegungen nur unter Berücksichtigung der DIN 18920 zulässig.

(Hinweis: Die DIN-Vorschrift 18920 wird im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens beim Amt Rantzau zur Einsicht bereitgehalten)

II.2. Anpflanzverbot

Zwischen der Baugrenze und der Straße „Lindenweg“ (Straßenbegrenzungslinie im Bebauungsplans Nr. 8 = südliche Plangebietsgrenze) sind Baumpflanzungen unzulässig.

III. Festsetzungen gemäß § 84 Abs. 1 LBO (Schl.-Holst.)

III.1. Außenwände

Bei Wohngebäuden und sonstigen Gebäude mit einer zulässigen Hauptnutzung sind Außenwände aus sichtbaren Rundhölzern, Blockbohlen o. ä. unzulässig.

III.2. Dächer

Bei den Hauptgebäuden sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20 bis 48 Grad zulässig. Abweichende Dachneigungen (auch Flachdächer) sind zulässig bei Garagen, Carports, Nebenanlagen und bei Gebäudeteilen der Hauptgebäude (bis zu einer Grundfläche von max. 20 % der Gebäudefläche), wie z. B. Wintergärten.

III.3. Müllstandorte

Nicht in bauliche Anlagen integrierte Standorte der Müllbehälter sind mit Hecken oder durch berankte Pergolen einzugrünen.

III.4. Private Stellplätze

Auf den Baugrundstücken sind mindestens 2 Stellplätze für PKW pro Wohneinheit vorzuhalten.

III.5. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 82 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO SH) handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

IV. Hinweise

IV.1 Anfallender Bodenaushub

Der anfallende Bodenaushub soll im Plangebiet verbleiben und in geeigneter Weise wiederverwendet werden. Nicht wieder verbauter Erdaushub ist nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen.

IV.2 Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind alle Handlungen und Arbeiten an Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen gemäß § 39 (5) BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, verboten. Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Sofern diese Schonfrist nicht eingehalten werden kann, ist in einem Zeitraum von maximal 5 Tagen vor Baubeginn der vom Bauvorhaben betroffene Bereich auf ggf. Vogel- und Fledermausvorkommen zu prüfen und es sind je nach festgestelltem Vorkommen ggf. spezielle Maßnahmen zu ergreifen. Dabei kann es auch sein, dass die Bauausführung zeitlich verschoben werden muss.

IV.3 Kompensationsmaßnahmen

Zur Aufrechterhaltung der Intention des Bebauungsplans Nr. 8 soll der Verlust eines Baum an der nördlichen Seite des Lindenwegs innerhalb des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan Nr. 8 entsprechend Ziffer 2.1 der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 durch eine Ausgleichspflanzung im Straßenraum des Bebauungsplans Nr. 8 ausgeglichen werden.

Aufgestellt: Pinneberg, 03.12.2018



dn.stadtplanung . GbR
Dorle Danne & Anne Nachtmann

Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg
Tel.: 04101 852 15 72 . Fax.: 04101 852 15 73
buero@dn-stadtplanung.de
www.dn-stadtplanung.de