

Bebauungsplan Nr. 16

für das Gebiet Barmstedter Str. / Nienkamp in der Gemeinde Hemdingen

Teil B: Textliche Festsetzungen - Entwurf (Stand 25.04.2017)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Plangeltungsbereich sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 3 und 4) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind nur solche Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.
(§ 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.3 Im Plangeltungsbereich sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.4 Im Plangeltungsbereich sind von den in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Gewerbebetrieben aller Art Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Sie sind ausnahmsweise bis zu einer Größe von max. 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie
 - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
 - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind(§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
- 1.5 Im Plangeltungsbereich beträgt die Firsthöhe der Gebäude maximal 10,00 m. Sie ist das Maß zwischen der Geländehöhe und der obersten Außenkante der Dachhaut. Die Firsthöhe kann ausnahmsweise durch notwendige technische Bauteile um max. 2,00 m überschritten werden. Im Plangeltungsbereich beträgt die Traufhöhe max. 6,50 m. Sie ist das Maß zwischen der Geländehöhe und dem Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut. (§ 16 Abs. 2 BauNVO).
- 1.6 Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen wird die Oberkante der Fahrbahnmitte in der das Baugrundstück erschließenden Straße vor dem Grundstück als maßgebliche Geländehöhe festgesetzt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 2.1 In der mit (1) gekennzeichneten Fläche gilt ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zur Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich der Unterhaltungsarbeiten.

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

- 3.1 In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein 5 m breiter Knickschutzstreifen anzulegen. Der Knickschutzstreifen ist als Landschaftsrasen anzulegen und extensiv (höchstens zwei Schnitte / Jahr ab dem 01. Juli, Abfuhr des Mähgutes) zu unterhalten. Der Knickschutzstreifen darf weder abgegraben noch überfüllt werden. Er darf zum Zweck der Knickunterhaltung befahren werden.

4. Zuordnungsfestsetzung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

- 4.1 Dem Plangeltungsbereich werden zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs (Gesamterfordernis 4.826 m²)
- a) eine 2.578 m² große Fläche (Ökokonto Nr. 26KOM.2015-29) und
 - b) eine 2.248 m² große Fläche (Ökokonto Nr. 42KOM.2005-7) zugeordnet.

5. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- 5.1 Im gesamten Plangeltungsbereich gelten folgende örtliche Bauvorschriften bezüglich der Neigung der Dächer von Gebäuden:
- c) Für Gewerbehallen ist eine Dachneigung von 10° bis 30° zulässig. Für Solaranlagen sowie für Nebenanlagen, sind abweichende Dachneigungen zulässig.
 - d) Für Wohngebäude ist eine Dachneigung von 10° bis 48° zulässig. Für Solaranlagen und Gebäudeteile bis zu einem Flächenanteil von insgesamt maximal 20% der Gebäudegrundfläche (z.B. Eingangsüberdachung), sowie für Nebenanlagen, sind abweichende Dachneigungen zulässig.
- 5.2 Im gesamten Plangeltungsbereich gelten gem. §11 LBO folgende örtliche Bauvorschriften bezüglich der Errichtung und des Betriebs von Anlagen zur Außenwerbung (Werbeanlagen):
- a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 - b) Werbeanlagen an Gebäuden sind ausschließlich unterhalb der Traufe zulässig. Die Größe der Werbeanlagen pro Gebäude beträgt maximal 5 m².
 - c) Freistehende Werbeanlagen und Fahnenmasten sind bis max. 10 m Höhe zulässig.
 - d) Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem, bewegtem Licht sind unzulässig.
- 5.3 Im gesamten Plangeltungsbereich sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.