

Teil B: Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1–15 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Die gem. § 3 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.3 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO S-H u. § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 6,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen und sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

In den reinen Wohngebieten sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze für PKW auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16–21a)

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB) und Bezugspunkte (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung eindeutig für das jeweilige Baugebiet festgesetzt.

Sie wird von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens gemessen.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 0,5 m über der am nächstliegenden Bezugspunkt gemessenen Oberkante der in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsfläche liegen.

Die festgesetzten Bezugspunkte zur Ermittlung und Einhaltung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen liegen auf der Grenze zwischen dem jeweiligen Baugrundstück und der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche.

3 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Plangebiet beträgt mit Ausnahme des WR 3 600 qm. Im Teilgebiet WR 3 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 1500 m².

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

Mit Ausnahme der Bauflächen WA 1 und WA 2 sind max. zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

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

5.1 Dacheindeckung

Dacheindeckungen mit hochglänzenden Oberflächen sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren und Anlagen für Photovoltaik.

6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, 25a, 25b BauGB)

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

6.1.1 Wasserhaushalt und Oberböden

Stellplätze und Erschließungsflächen auf privatem Grund sowie Grundstückszufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 herzustellen. Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.

Dächer von Nebenanlagen ab 30 m² umbautem Raum, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind extensiv zu begrünen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind gem. § 8 Abs. 1 LBO S-H wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Für maximal 5% der Grundstücksfläche sind lose Material- und Steinschüttungen zulässig.

7 Niederschlagswasserversickerung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zum Schutz der Brutvögel sind in diesem Fall die Baufeldräumung und die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln zulässig (Brutzeitraum liegt zwischen dem 01.03. und dem 30.09.) oder zu anderen Zeiten, wenn nach fachkundiger Kontrolle sichergestellt wurde, dass keine besetzten Brutstätten vorhanden sind. Abriss- und Umbauarbeiten am Gebäudebestand sind ebenfalls nur außerhalb der Brutzeit zulässig oder zu anderen Zeiten, wenn nach fachkundiger Kontrolle sichergestellt wurde, dass keine besetzten Brutstätten vorhanden sind. Zum Schutz der Fledermäuse sind in diesem Fall Abriss- oder Umbauarbeiten am Gebäudebestand nur außerhalb der Wochenstubenzeit zulässig (Wochenstubenzeit liegt zwischen dem 01.03. und dem 30.09.); Zu anderen Zeiten ist ein fachkundiger Nachweiser erforderlich, dass keine besetzten Quartiere vorhanden sind. (Näheres siehe Begründung, Kapitel 12 "Grünordnung, Natur und Umwelt").

2. Auffälligkeiten im Untergrund

Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens / bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und / oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - des Kreises Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

3. Lage des Plangebietes im archäologischen Interessengebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 105 "Drosselweg-Süd" befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Es wird deshalb auf § 15 Denkmalschutzgesetz verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4. Waldabstand (§ 24 Abs. 1 LWaldG SH)

Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von hochbaulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) innerhalb des dargestellten und mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmten, reduzierten Waldabstandsstreifens zu errichten. Dies gilt gemäß Landeswaldgesetz nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 63 der Landesbauordnung sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden.