

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548,1551).



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - z.B. **WA 1** Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - z.B. **0,3** Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - z.B. **I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - z.B. **TH 4,5 m** Trauf- und Firsthöhe des Hauptdaches als Höchstmaß (s. textliche Festsetzung 1.1)
 - z.B. **FH 9,5 m**
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 - o** Offene Bauweise
 - E** Nur Einzelhäuser zulässig
 - ED** Nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - 🚶** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

- GRÜNFLÄCHEN**
 - Öffentliche Grünflächen
- PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
 - ⬜** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhaltung Bäume
 - ⬜** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzung Bäume
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Flächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - z.B. 5,0** Bemaßung in m
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
 - ▭** Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
 - Vorhandene Grundstücksgrenzen
 - ⬜** Sichtfeld gemäß RAST 06
 - Vorschlag für Grundstücksgrenzen gemäß Bepflanzungskonzept

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)

- In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und WA 2) beträgt die maximale Traufhöhe des Hauptdaches 4,50 m und die maximale Firsthöhe 9,50 m. Im WA 3 beträgt die maximale Traufhöhe des Hauptdaches 7,50 m und die maximale Firsthöhe 12,50 m. Im WA 4 beträgt die maximale Traufhöhe des Hauptdaches 7,50 m und die maximale Firsthöhe 9,50 m. Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.
- 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)

- Im WA 1 und WA 4 sind je Einzelhaus mindestens 450 m² Grundstücksfläche und je Doppelhaushälfte mindestens 300 m² erforderlich. Im WA 2 sind je Einzelhaus mindestens 550 m² Grundstücksfläche und je Doppelhaushälfte mindestens 350 m² erforderlich. Im WA 3 sind je Einzelhaus mindestens 600 m² Grundstücksfläche erforderlich.

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

- In den WA 1, WA 2 und WA 4 sind je Einzelhaus maximal zwei und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 BauNVO und § 50 LBO)

- In den WA 1, WA 2 und WA 4 sind Garagen/Carports im Abstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten.

Gehrechte

- Auf den mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen kann durch die Gemeinde eine befestigte Durchwegung für Fußgänger mit einer Breite von mindestens 3,5 m hergestellt werden. Die Lage der Flächen kann geringfügig von der festgesetzten Lage abweichen, sofern die Durchwegungsmöglichkeit gesichert ist. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

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)

- Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronenbereich +1,50 m) sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen. Der jeweils 1. Ersatzbaum muss an Ort und Stelle des abgängigen Baumes gepflanzt werden, gegebenenfalls notwendige weitere Ersatzbäume müssen an geeigneter Stelle und innerhalb des Plangebietes gepflanzt werden.
Artenvorschlag:
Stiel-Eiche (Quercus robur)

- Die 5,00 m breite Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient dem Erhalt des vorhandenen - gemäß § 21 Abs.1 Nr. 4 LNatSchG gesetzlich geschützten- Knicks. 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 1,00 m Pflanzabstand und je nach örtlichen Verhältnissen ein- oder zweireihig zu bepflanzen. Beschädigte Knickwallabschnitte sind auszubessern. Innerhalb der Fläche sind Bodenversiegelungen nicht zulässig. Die vorgelagerte öffentliche Grünfläche dient als gehölzfreie Wiesenfläche der Schaffung eines vorgelagerten Knickschutzstreifens.
Artenvorschläge:
Feldahorn (Acer campestre)
Hasel (Corylus avellana)
Holunder (Sambucus nigra)
Hundsrose (Rosa canina)
Schlehe (Prunus spinosa)
Weißdorn (Crataegus monogyna)

- An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten entlang der Dorfstraße sind Einzelbäume einer standortgerechten Art, Stammumfang mindestens 18-20 cm, auf einer durchgängigen offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Von den festgesetzten Standorten darf geringfügig abgewichen werden. Die Gesamtzahl der festgesetzten Bäume darf nicht unterschritten werden. Der Vegetationsstreifen ist durch geeignete Mittel wie Poller, Findlinge o.ä. gegen ein Bekapen zu schützen. Grundstückszufahrten (Ein- und Ausfahrten) und Grundstückszugänge dürfen durch die Vegetationsfläche hindurch insgesamt je Grundstück max. 4,0 m breit ausgeführt werden. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt und ein Zugang zulässig.
Artenvorschläge:
Feldahorn (Acer campestre)
Hochstämmige, heimische Obstbaumarten (Apfel, Birne, Kirsche)

- An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten in der Planstraße sind Laubbäume einer standortgerechten Art (Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Standorten darf abgewichen werden. Die Gesamtzahl der festgesetzten Bäume darf nicht unterschritten werden.
Artenvorschläge:
Feldahorn (Acer campestre Elsjirk)
Zier-Apfel (Malus Rudlph)
Purpur-Erle (Alnus x spaethii)

- 1.10 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen ist als Einfriedung zur Dorfstraße und zur Straße Nedderhulden eine Laubgehölzhecke (Mindesthöhe 1,00 m) auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu pflanzen; die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Grundstückssseitig dahinter können Draht- oder Metallgitterzäune errichtet werden. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen. Grundstückszufahrten (Ein- und Ausfahrten) und Grundstückszugänge dürfen durch die Hecke hindurch insgesamt je Grundstück max. 4,0 m breit ausgeführt werden. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt und ein Zugang zulässig.
Artenvorschläge:
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Hainbuche (Carpinus betulus)

- 1.12 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und zur öffentlichen Grünfläche sind als Einfriedungen nur mind. 1,00 m hohe landschaftstypische Laubhecken, die dauerhaft zu erhalten sind, zulässig. Grundstückssseitig sind dahinter Zäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.
Artenvorschläge:
Hainbuche (Carpinus betulus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)

- 1.13 Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 500 m² Grundstücksgröße als „Hausbaum“ mindestens ein kleinkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 14-16 cm) zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen.
Artenvorschläge:
Hochstämmige, heimische Obstbaumarten (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Zwetsche)
Zierkirschen, -äpfel und -pflaumen als Hochstämme
Feldahorn (Acer campestre)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

- 1.14 Stellplatzflächen im WA 3 sind durch großkronige Laubbäume zu gliedern und zu unterbrechen. Je angefangene 4 Stellplätze ist zwischen den Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume muss mind. 18-20 cm betragen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² freizuhalten.
Artenvorschläge:
Schmalkroniger Feldahorn (Acer campestre Elsjirk)
Zier-Apfel (Malus Rudlph)
Purpur-Erle (Alnus x spaethii)

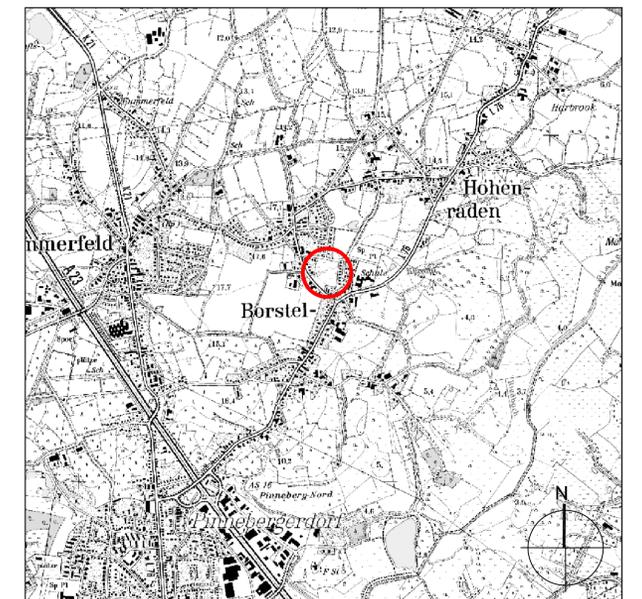
- 1.15 Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Der Abflussbeiwert solcher Flächen darf max. 0,6 betragen. Zulässig sind beispielsweise Pflasterungen mit mindestens 2 cm breiten Rasenfugen, Schotterrassen, Rasengittersteine.

2. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 84 Landesbauordnung (LBO)

- Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 22-50 Grad auszuführen. Im WA 4 sind die Hauptdächer der Hauptgebäude von zweigeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von 22-25 Grad auszuführen.
- Zur Dacheindeckung der Hauptdächer ist Pfannendeckung in den Farben Rot bis Rotbraun oder Anthrazit sowie Dachbegrünungen, weiche Dacheindeckungen (Reetdach) und Solaranlagen zulässig. Solaranlagen auf Dächern sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche. Glasierte Dachpfannen sind unzulässig. Engoblierte Dachpfannen sind zulässig, wenn sie nicht glänzend ausgeführt sind.
- Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk, Putz oder Holz herzustellen. Blockhäuser sind unzulässig.
- 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.

Hinweise

- Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. In diesem Fall ist eine Baufeldräumung 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. Weiterhin ist eine Prüfung auf Besatz von für Fledermäuse potenziell geeigneten Höhlenbäumen (Quartiere) im Vorfeld von Rodungsarbeiten durchzuführen. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind Gehölzrückschnitte nur im Winter außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln zulässig.
- Ergeben sich bei Sondierungsarbeiten und/ oder Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen und/ oder eine Altlast, so ist dieses der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes mitzuteilen, so dass Maßnahmen zur Gefahrenermittlung und/ oder Gefahrenabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können.
- In der Umgebung des Plangebiets befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe. Mit Gerüchen durch Tierhaltung und Emissionen durch landwirtschaftliche Maschinen ist zu rechnen. Eventuelle Beeinträchtigungen durch ordnungsgemäße Landwirtschaft sind als ortsüblich hinzunehmen.



Übersichtsplan M 1 : 25,000

Satzung der Gemeinde Borstel-Hohenraden über den Bebauungsplan Nr. 10

Für das Gebiet südlich Nedderhulden, nördlich Dorfstraße

Mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein

Stand: Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung, 21.07.2014