

Text (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die in § 4 (3) Ziff. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,8 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

Die festgesetzten max. zulässigen First- und Traufhöhen beziehen sich auf die in der Planzeichnung festgesetzte Geländehöhe. Der Höhenbezug wird für den gesamten Geltungsbereich einheitlich mit 48,00 m ü. NHN festgesetzt.

Die Sockelhöhe entspricht der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss und darf max. 0,50 m über dem Höhenbezug liegen.

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Die Stellplatzanzahl ist gemäß der städtischen Stellplatzsatzung auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie der Lübecker Straße nicht zulässig gem. §§ 12 (6) und 14 BauNVO.

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

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken sind wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen.

Sofern die Bodenverhältnisse die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken gewährleisten, soll anfallendes Dachflächenwasser sowie unbelastetes Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken versickern.

Die Vorgärten der Baugrundstücke (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bau-feld) sind mit einem Flächenanteil von mind. 50 % als Vegetationsfläche herzustellen. Schotter- und Steingärten sind darin unzulässig.

4. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB i.V.m. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO

Lärmschutzmaßnahmen werden nach Vorlage eines Schallschutzgutachtens ergänzt.

5. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Private Parkanlage sind Versiegelungen jeglicher Art, auch Schotter- und Steingärten, unzulässig.

Für jedes neu errichtete Hauptgebäude ist auf dem jeweiligen Baugrundstück ein stand-ortheimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Alle mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

6. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO

Für die Gestaltung der Hauptgebäude gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Bargteheide. Garagen und Nebengebäude sind in Materialien und Farbton dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer und Holzgebäude sind zulässig.

Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen als Hecken sind aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Hinweise

Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide. Für den Plangeltungsbereich gelten die Festsetzungen des Teilbereiches B.

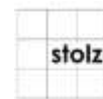
Die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG ist ein ggf. erforderlich werdender Abriss bzw. Umbau bestehender Gebäude artenschutzfachlich zu begleiten. Nach artenschutzfachlicher Überprüfung sind ggf. Bauzeitenregelungen einzuhalten und Ersatzquartiere für Fledermäuse und / oder gebäudebewohnende Vogelarten entsprechend dem vorgefundenen Besatz nachzuweisen.

Zum Schutz von Insekten und lichtempfindlichen Fledermausarten sind öffentliche Beleuchtungsanlagen mit LED-Leuchtmitteln auszurüsten.

Stadt Bargteheide, Bebauungsplan Nr. 8 (alt), 2. Änderung

Vorentwurf, PVA 27.05.2021



stolzenberg@planlabor.de