

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im WA die allgemein zulässigen "nicht störenden Handwerksbetriebe" nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im WA die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 2 "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe", Nr. 4 "Gartenbaubetriebe" und Nr. 5 "Tankstellen" BauNVO nicht zulässig.

2. Ausbildung von Dachgeschossen (§9 Abs. 3 BauBG)

Mehrere übereinander angeordnete Dach- bzw. Staffelgeschosse sind unzulässig.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Die Errichtung von notwendigen Stellplätzen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

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

Die nachfolgend festgesetzten Anpflanzungen sollen mit Arten aus der "Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung" vorgenommen werden.

4.1 Maßnahmen zur Minderung des Eingriffes in Natur und Landschaft

Fußwege, Hauszugänge sowie private Stellplätze und ihre Zufahrten dürfen nur in wasserdurchlässiger Ausführung angelegt werden, bzw. das dort anfallende Oberflächenwasser muß in unmittelbar angrenzenden Grünflächen versickert werden. Die umliegenden Pflanzbeete sind mit Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern zu bepflanzen.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleichen des Eingriffes in Natur und Landschaft

- a) Anfallende unbelastete Oberflächenwässer sind, soweit technisch durchführbar, über ein Mulden-, Teichgewässer- und/oder Rigolensystem zu entwässern. Im Wurzelbereich von Bäumen sind keine Mulden zulässig. Kann das Oberflächenwasser nach fachtechnischer Berechnung und Berücksichtigung der örtlichen Boden- und Niveaueverhältnisse nicht vollständig auf dem Grundstück versickert werden, ist ein Übergabeschacht zum öffentlichen Entsorgungsnetz zulässig.

- b) Flachdächer sind - soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden - extensiv zu begrünen.

- c) Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A) festgesetzten Bereiche sind wie folgt anzulegen:

- als Kräuterrasenflächen ohne Düngung
- Anpflanzen von mindestens 15 Bäumen
- Anpflanzen von mindestens 200 Sträuchern (1 St. / m²)

Die Strauchpflanzungen sind z.T. auch als Heckenpflanzung nachzuweisen, hierfür gilt jedoch mind. 3 St. / m², wobei hier nur 1 m² (3 Pflanzen als 1 Pflanze) anrechenbar sind.

5. Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Im Bebauungsplan wird ein Leitungsrecht mit einer Breite von 3,0 m zugunsten der Stadt Heiligenhafen festgesetzt.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstaben a) und b) BauGB)

Die folgend festgesetzten Anpflanzungen sollen mit Arten aus der "Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung" vorgenommen werden.

6.1 Anpflanzen von Bäumen und Bodendeckern im Bereich von privaten Stellplätzen

Für jeweils 4 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Für den Wurzelraum jedes Baumes ist eine Fläche von mind. 4 m² Boden von Versiegelung freizuhalten. Die Baumpflanzscheiben sind mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die m² der Baumscheibe können verringert werden, wenn diese als überfahrbare / -gehbare Konstruktion ausgeführt wird und somit der Wurzelraum nachgewiesen werden kann.

Entlang der Grundstücksgrenzen ist eine blickdichte Bepflanzung mit einer Höhe von mind. 1,20 m herzustellen.

6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern im Bereich von Stellplätzen

Zur Begrünung des Straßenraumes ist mindestens pro 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum anzuordnen.

Für den Wurzelraum jedes Baumes ist eine Fläche von mind. 4 m² Boden offen auszubilden und mit Bodendeckern und Sträuchern zu bepflanzen. Die m² der Baumscheibe können verringert werden, wenn diese als überfahrbare / -gehbare Konstruktion ausgeführt wird und somit der Wurzelraum nachgewiesen werden kann.

6.3 Anpflanzen von Sträuchern auf der privaten Grünfläche

Auf der privaten Grünfläche sind im Böschungsbereich heimische Sträucher anzupflanzen.

6.4 Anpflanzen von Bäumen im Bereich der Straße "Am Lindenhof"

Zur Begrünung des Straßenraumes sind mindestens sechs hochstämmige Laubbäume derselben Gehölzart wie auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anzupflanzen.

6.5 Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassaden mit einer Fläche über 50 qm, gemessen bis zu einer Höhe von 6,00 m ab Geländeneiveau, sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

6.6 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Eine Entfernung von Bäumen aus Sicherheitsgründen ist nur zulässig, wenn eine Ersatzpflanzung 1:1 vorgenommen wird.

Im Übrigen ist die Satzung der Stadt Heiligenhafen zum Schutz des Baumbestandes zu beachten und anzuwenden.

Bei Erschließungsmaßnahmen sowie Straßenbaumaßnahmen ist insbesondere die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten und anzuwenden.

7. Lärmschutzmaßnahmen

Die im Plan dargestellte Lärmschutzwand entlang des Flurstücks 34/9 ist mit einer Höhe von 1,50 m (bezogen auf das Grundstück 34/9) herzustellen.

8. Sicherung der Erschließung gem. §123 Abs. 1 BauGB

Die Flurstücke 34/12 und 35/4 sind zu vereinen.