

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. 1 "Betriebe des Beherbergungsgewerbes", Nr. 2 "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe", Nr. 3 "Anlagen für Verwaltungen", Nr. 4 "Gartenbaubetriebe" und Nr. 5 "Tankstellen" BauNVO nicht zulässig.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise handelt es sich generell um eine offene Bauweise mit einer Längenbegrenzung von 50 m, bei der jedoch die einzelnen Gebäude - gemäß Planeintrag - im Erdgeschoß durch eine eingeschossige Bebauung miteinander verbunden werden dürfen.

Gebäudeabstände und Grenzabstände richten sich nach den Bestimmungen von § 6 LBO Schleswig-Holstein (Abstandsflächen).

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 einer Tiefgarage ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 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" (siehe Grünordnungsplan) vorgenommen werden.

4.1. Maßnahmen zur Minderung des Eingriffes in Natur und Landschaft

a) Fußwege, Hauszugänge sowie private Stellplätze und ihre Zufahrten dürfen nur in wasserdurchlässiger Ausführung angelegt werden.

b) Die Dachflächen der Tiefgarage sind intensiv zu begrünen.

c) Der befahrbare Wohnweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) ist lediglich im Bereich der Fahrspuren auf einer Breite von jeweils 1 - 1,5 m mit versickerungsfähigem Ökopflaster zu befestigen. Der verbleibende Mittelstreifen ist mit Rasengitterwaben anzulegen.

d) Für die Befestigung der ausgewiesenen Parkplätze sind ausschließlich Rasengitterwaben zulässig. Die ausgewiesenen Pflanzbeete sind mit Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern zu bepflanzen.

4.2. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft

a) Anfallende unbelastete Oberflächenwässer sind über einen offenen, naturnah gestalteten Muldengraben dem offenen Regenrückhaltebecken zuzuleiten. Der Muldengraben ist in Zwischenabschnitten mit Staustellen aus Findlingen sowie mit tieferliegenden Rigolen zu versehen. Im Wurzelbereich von Bäumen sind keine Rigolen zulässig.

b) Das Regenrückhaltebecken ist als offenes Versickerungs- und Verdunstungsbecken mit Teildauerstau auszubilden.

c) Die Flachdächer der 1-geschossigen Zwischenbauten sind extensiv zu begrünen.

d) 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.

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 nachfolgend festgesetzten Anpflanzungen sollen mit Arten aus der "Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung" (siehe Grünordnungsplan) 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 qm Boden von Versiegelung freizuhalten. Die Baumpflanzscheiben sind mit Bodendeckern zu bepflanzen.

6.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern im Bereich von Parkplätzen

Zur Begrünung des Straßenraumes ist mindestens pro 4 Parkplätze ein hochstämmiger Laubbaum anzuordnen. Aus gestalterischen Gründen ist nur eine Baumart zu verwenden.

Für den Wurzelraum jedes Baumes ist eine Fläche von mind. 4 qm Boden offen auszubilden und mit Bodendeckern und Sträuchern zu bepflanzen.

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

6.6. Begrünung des offenen Rückhaltebeckens

Das offene Rückhaltebecken ist punktuell mit Wildstauden wechselfeuchter Standorte zu bepflanzen.

6.7. 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.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO Schleswig-Holstein)

1. Höhe und Beschaffenheit von Einfriedungen (§ 92 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 LBO Schleswig-Holstein)

Einfriedungen sind entlang der Straße "Am Lindenhof" bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Ansonsten sind Einfriedungen lediglich entlang der äußeren Plangebietsgrenze zulässig. Soweit durch bestehende Zäune nicht gegeben, ist das geschützte Gehölzbiotop trittssicher von "Außen" abzuzäunen. Zäune müssen so beschaffen sein, daß sie für Vögel und Kleintiere passierbar sind.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Ersatzmaßnahmen innerhalb der gemäß § 15 a LNatSchG Schl.-H. als Biotop geschützten Fläche (Biotoptyp "Naturnaher Gehölzbestand")

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (B) sind nach LNatSchG und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende Maßnahmen durchzuführen:

- umfangreiche Säuberung der Flächen von Müll,
- Beseitigung von Sturmschäden zur weiteren Schadensbegrenzung an den Gehölzen,
- Bepflanzung von Kahlstellen mit heimischen Bäumen und Sträuchern, wobei auf den Erhalt der "Natürlichkeit im Erscheinungsbild" des Gehölzbestandes Rücksicht zu nehmen ist,
- Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern als Ersatz für abgängige Arten,
- Einzäunung des Geländes im Grenzbereich, soweit nicht schon vorhanden, zur Sicherung gegen weiteren "Spielbetrieb" und Müllablagerung innerhalb der Biotopflächen.

IV. HINWEISE

Pflanzempfehlungen und Aussagen zu Pflanzqualitäten sind im Grünordnungsplan in Text und Karte unter "Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung" nachzulesen.