

TEIL B – TEXT-

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER GEMEINDE DÄNISCHENHAGEN

(STAND: SATZUNGSBESCHLUSS VOM 08.11.2004)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 u. § 4 BauNVO)

IN DEM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA) SIND GEMÄSS § 1 ABS. 6 NR. 1 BauNVO DIE NACH § 4 ABS. 3 NR. 1 BIS NR. 5 BauNVO AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN (BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES, SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE, ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN, GARTENBAUBETRIEBE, TANKSTELLEN) NICHT ZULÄSSIG.

2. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN i.d. BAUGEBIETEN

(§ 9 ABS.1 NR. 6 BAUGB) UND GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BauGB)

2.1 ES SIND PRO EINZELHAUS [E] UND PRO DOPPELHAUSSCHEIBE [D] NUR EINE [1] WOHNUNG ZULÄSSIG.

2.2 ES SIND NUR GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN VON MINDESTENS 600M² PRO EINZELHAUS [E] BZW. MINDESTENS 400M² PRO DOPPELHAUSSCHEIBE [D] ZULÄSSIG.

3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 ABS. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

3.1 GEBÄUDEHÖHE [GH]:

DIE FESTGESETZTE MAXIMALE HÖHE BAULICHER ANLAGEN VON 8.50M WIRD GEMESSEN VOM DEM AUF DEM GRUNDSTÜCK FESTGESETZTEN HÖHENBEZUGSPUNKT [⊕] BEZOGEN AUF DIE OBERKANTE DER ERSCHLIESSUNGSFLÄCHE, DIE DAS JEWEILIGE GRUNDSTÜCK ERSCHLIESST BIS ZUM HÖCHSTEN PUNKT DES DACHES EINSCHLIESSLICH DER GAUBEN UND DACHAUFBAUTEN; AUSGENOMMEN VON V.G. FESTSETZUNG SIND SCHORNSTEINE UND ANTENNENANLAGEN.

3.2 HÖHE DES ERDGESCHOSSFUSSBODENS:

DIE OBERKANTE DES ERDGESCHOSSFUSSBODENS (FERTIG FUSSBODEN) DARF MAXIMAL 0,50M ÜBER DEM FESTGESETZTEN HÖHENBEZUGSPUNKT [⊕] DES JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKS LIEGEN.

4. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 ABS. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

4.1 DACHFLÄCHEN:

ALS DACHEINDECKUNG SIND GLÄNZENDE / GLASIERTE PFANNEN UNZULÄSSIG.

4.2 DACHGAUBEN:

ALS DACHGAUBEN SIND PRO GEBÄUDE JEWEILS NUR SATTEL- ODER SCHLEPPDACHGAUBEN MIT EINER MAXIMALEN ÄUSSEREN BREITE VON MAXIMAL 50% DER TRAUFLÄNGE ZULÄSSIG. DER ABSTAND VON DER TRAUFE - WAAGERECHT GEMESSEN - DARF 0,60M NICHT UNTERSCHREITEN UND MUSS JE DACHFLÄCHE EINHEITLICH SEIN. DER ABSTAND VOM ORTGANG MUSS MINDESTENS 2,00M BETRAGEN. DACHEINSCHNITTE SIND NICHT ZULÄSSIG. DAS MATERIAL DER DACHEINDECKUNG MUSS DEM DES HAUPTDACHES ENTSPRECHEN.

4.3 DOPPELHÄUSER:

4.3.1 DAS ERSCHEINUNGSBILD (ÄUSSERE FASSADENGESTALTUNG, GEBÄUDEFORM UND MATERIAL) DER ZUSAMMENGEBÖRIGEN DOPPELHAUSSCHEIBEN MUSS EINHEITLICH GESTALTET WERDEN.

4.3.2 GRUNDSTÜCKSTEILUNGEN UND DOPPELHAUSTEILUNGEN SIND NUR SENKRECHT ZUR STRASSENVERKEHRSFLÄCHE, DIE DAS GRUNDSTÜCK ERSCHLIESST, ZULÄSSIG.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 ABS.1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 UND § 19 ABS. 4 NR. 1 BAUNVO)

PRO GRUNDSTÜCK IST EINE MINDESTENS 30M² GROSSE STELLPLATZFLÄCHE IN FORM VON BEFESTIGTEN AUSSENFLÄCHEN, ÜBERDACHTEN STELLPLÄTZEN (CARPORTS) ODER GARAGEN ZU ERSTELLEN.

**6. ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND GARAGEN SOWIE NEBENANLAGEN
(§ 9 ABS.1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 UND § 14 BAUNVO)**

- 6.1 DER ABSTAND ZWISCHEN ÜBERDACHTEN STELLPLÄTZEN (CARPORTS), GARAGEN UND NEBENANLAGEN, AUCH DER GENEHMIGUNGSFREIEN GEM. DES § 69 LBO-SH, UND DER DAS GRUNDSTÜCK ERSCHLIESSENDEN STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MUSS MINDESTENS 5,00M BETRAGEN.
NEHMIGUNGSFREIEN GEM. DES § 69 LBO-SH, SIND BEI DEN EINZELHÄUSERN NUR AUF EINER SEITE DER HAUPTGEBÄUDE ZULÄSSIG.

7. SICHTDREIECKE (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)

DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN IM BEREICH DER SICHTDREIECKE (STRASSENEINMÜNDUNGEN) SIND VON JEGLICHEN BAULICHEN ANLAGEN FREIZUHALTEN. BEPFLANZUNGEN UND EINFRIEDUNGEN VON MEHR ALS 0,70M HÖHE SIND UNZULÄSSIG. DIE HÖHE WIRD VON DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHE, DIE AN DAS JEWEILIGE GRUNDSTÜCK ANGRENZT, GEMESSEN.

8. GRÜNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

- 8.1 BÄUME ZU PFLANZEN / ZU ERHALTEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A U. B BAUGB):
DIE, IN DER PLANZEICHNUNG FESTGESETZTEN NEUEN STRASSENBÄUME SIND ZU PFLANZEN. DIE GEKENNZEICHNETEN, MARKANTEN EINZELBÄUME (IN DER EICHENALLE) SIND DAUERHAFT ZU ERHALTEN, ABGÄNGIGE BÄUME SIND ZU ERSETZEN UND BEI BAUMASSNAHMEN IST DIE ALLEE WIRKSAM DURCH DIE IN DER DIN 18920 SOWIE IN DEN RICHTLINIEN FÜR DIE ANLAGE VON STRAßEN (RAS-LP 4 VON 1999), TEIL LANDSCHAFTSPFLEGE, ABSCHNITT 4 „SCHUTZ VON BÄUMEN, VEGETATIONSBESTÄNDEN UND TIEREN BEI BAUMAßNAHMEN“ AUFGEFÜHRTE MAßNAHMEN ZU SCHÜTZEN. IM TRAUFBEREICH DER EICHENALLEE SIND KEINE NUTZUNGEN UND VERÄNDERUNGEN MIT NEGATIVEN AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAUMBESTAND ZULÄSSIG.
DIE ÜBRIGEN BAUMPFLANZUNGEN IN DEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN UND IN DEN MASSNAHMFLÄCHEN SIND GEMÄSS DEM GRÜNORDNUNGSPLAN ZUPFLANZEN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN.
DIE ZU PFLANZENDEN BAUMARTEN UND PFLANZQUALITÄTEN SIND DEM GRÜNORDNUNGSPLAN ZU ENTNEHMEN.
- 8.2 ERHALT DES VORHANDENEN KLEINGEWÄSSERS
(§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB I.V.M. § 15A LNATSCHG):
DAS NACH § 15 A LNATSCHG GESCHÜTZTE KLEINGEWÄSSER IST DAUERHAFT NATURNAH ZU ERHALTEN UND MIT EINER MIND. 5,00 M BREITEN NATURBELASSENEN PUFFERZONE ZU VERSEHEN. STÖRUNGEN Z.B. DURCH ABLAGERUNG VON MÜLL, BAUSCHUTT, GRUNDWASSERABSENKUNG ETC. UND DURCH VERFÜLLUNG SIND ZU UNTERBINDEN.
- 8.3 ANLAGE VON KNICKS (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB):
GEPLANTE KNICKS SIND WIE FOLGT ANZULEGEN: EIN WALL MIT EINER BASISBREITE VON 3,00 M , EINER WALLHÖHE VON 1,00M MIT 1,00M KRONENBREITE. DIE ZU PFLANZENDEN GEHÖLZE SIND DEM GRÜNORDNUNGSPLAN ZU ENTNEHMEN. KNICKDURCHBRÜCHE SIND DURCH KNICKKÖPFE AUS FELDSTEINEN ZU SICHERN.
- 8.4 KNICKSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 25 B I.V.M. § 8 A BNATSCHG):
DIE ALS GEPLANT GEKENNZEICHNETEN KNICKS SIND MIT KNICKSCHUTZSTREIFEN ZU VERSEHEN, ZUR PRIVATEN GRUNDSTÜCKSGRENZE IST EIN 1,00M BREITER KINNSCHUTZSTREIFEN AUF ÖFFENTLICHEN GRUND ANZULEGEN UND DAUERHAFT ERHALTEN BLEIBEN. FORTBESTANDGEFÄHRDENDE MASSNAHMEN, WIE VERDICHTUNG DES BODENS, EINGRIFFE IN DEN WURZELRAUM UND GRUNDWASSERABSENKUNG SIND ZU UNTERLASSEN. DIE KNICKSCHUTZSTREIFEN SIND VON JEDLICHER BAULICHER NUTZUNG (AUCH VON DEN GENEHMIGUNGSFREIEN BAULICHEN ANLAGEN), VERSIEGELUNG UND ABLAGERUNGEN SOWIE INTENSIVER GÄRTNERISCHER NUTZUNG FREIZUHALTEN. DIE PFLANZARTEN UND PFLANZQUALITÄTEN SIND DEM GRÜNORDNUNGSPLAN ZU ENTNEHMEN.
- 8.5 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB):
DIE IN DER PLANZEICHNUNG FESTGESETZTEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN SIND ALS NATURNAHE GRÜNFLÄCHEN ANZULEGEN UND ZU PFLEGEN UND GEM. DEM GRÜNORDNUNGSPLAN ZU ENTWICKELN.

- 8.6 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB):
DIE IN DER PLANZEICHNUNG FESTGESETZTE PRIVATE [PG] GRÜNFLÄCHE IST ALS HAUS-
GARTEN ANZULEGEN UND ZU PFLEGEN. ES SIND NUR HEIMISCHE, STANDORTGERECHTE
GEHÖLZE UND PFLANZEN ZULÄSSIG. AUSSERDEM IST DIESE FLÄCHE VON JEDLICHER
BAULICHER NUTZUNG, AUCH VON DEN GENEHMIGUNGSFREIEN BAULICHEN ANLAGEN
GEM. § 69 LBO S-H UND VERSIEGELUNGEN FREIZUHALTEN.
- 8.7 AUF DEN PRIVATGRUNDSTÜCKEN SIND DIE STELLPLÄTZE UND LAGERFLÄCHEN WASSER-
DURCHLÄSSIG HERZUSTELLEN (MAX. VERSIEGELUNGSANTEIL: 75 %), UM DEN EINGRIFF IN
DEN BODEN- UND WASSERHAUSHALT ZU MINDERN. DIESE VORAUSSETZUNG ERFÜLLEN
BELÄGE WIE Z. B. SCHOTTERRASEN, WASSERGEBUNDENE DECKE UND MIT BREITEN FU-
GEN VERLEGTES PFLASTER.
DIE DAS ZUKÜNFTIGE BAUGEBIET DURCHZIEHENDEN FUß- UND RADWEGE INNERHALB DER
GRÜNZONEN SIND AUS BODENSCHUTZGRÜNDEN MIT EINER WASSERGEBUNDENEN DECKE
ZU BEFESTIGEN.