

A. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Teilbaugebieten QU. 1 und QU. 2 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

2. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§§ 12 Abs. 4, und 14 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf privaten Grünflächen und nicht im Wurzelbereich (Kronenbereich zuzüglich 1,5 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie auf der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Anpflanzungen.

2.2 Je Wohneinheit sind auf den Baugrundstücken mindestens 2 Stellplätze für Pkw (offen oder in Garagen/ Carports) zu errichten.

2.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch - mit Ausnahme von Einfriedungen - nicht auf privaten Grünflächen und nicht im Wurzelbereich (Kronenbereich zuzüglich 1,5 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie auf der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Anpflanzungen.

3. Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

Im Teilbaugebiet QU. 1 dürfen durch die öffentliche Grünfläche hindurch Grundstückszufahrten (Ein- und Ausfahrten) und Grundstückszugänge nur an den in Teil A- Planzeichnung – festgesetzten Standorten angelegt werden. Die Breite der Grundstückszufahrten darf bei einer Einzelzufahrt max. 4,00 m, bei einer Gemeinschaftszufahrt maximal 6,00 m betragen. Die in Teil A - Planzeichnung – festgesetzten Standorte dürfen um maximal 5,00 m verschoben werden, jedoch nicht in den Wurzelbereich eines zum Erhalt festgesetzten Baumes.

B. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 / 25 BauGB)

1. Fläche zum Erhalt

Die Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen dient dem Erhalt des vorhandenen - gemäß § 25 Abs. 3 LNatSchG gesetzlich geschützten - Knicks. Dieser ist vor Eingriffen zu schützen und mit den Gehölzen dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln.

2. Einzelbäume zum Erhalt

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. Die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS – LP 4, sind zu beachten. 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.

3. Private Grünflächen

Auf den privaten Grünflächen sind Gehölze mindestens zweireihig im Abstand von 1,00 m zueinander und mit 2x verpflanzter Ware (Höhe mind. 60 cm – 80 cm) anzupflanzen.

Artenvorschläge:

Feldahorn	Acer campestre
Flieder	Syringa vulgaris
Hartriegel	Cornus mas, C. sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Holzapfel	Malus sylvestris
Holzbirne	Pyrus pyraeaster
Weißdorn	Crataegus monogyna

4. Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche nördlich des Verbindungsweges ist zwischen den Baugrundstücken und der Verkehrsfläche vor jedem Baugrundstück im Teilbaugebiet QU. 1 ein Hochstamm-Obstbaum (StU mind. 12 – 14 cm, 2x verpflanzte) einer ortstypischen, alten Obstsorte zu pflanzen.

Artenvorschläge Obstbäume

Äpfel:

Filippas Apfel, , Goldparmäne, Gelbe Schleswiger Renette, Klarapfel, Holsteiner Zitronenapfel, Purpurroter Cousinot

Birnen:

Augustbirne, Muskatellerbirne

Zwetschen und Kirschen:

Frühe Fruchtbare Zwetsche, Hauszwetsche, Kassins Frühe Herzkirsche, Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche

Weitere Fruchtbäume:

Walnuss, Quitten

C. Festsetzungen nach § 84 Abs. 1 LBO

1. Firsthöhe

Die Firsthöhe darf max. 9,00 m betragen; als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Oberkante Fahrbahn der nächstgelegenen öffentlichen Straße und dem höchsten Punkt des Firstes, gemessen in Gebäudemitte.

2. Dächer

2.1 Zulässig sind Dachneigungen von 35° - 51°. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie bei Gebäudeteilen bis zu einer Grundfläche von max. 30 % der Gebäudegrundfläche sind andere Dachneigungen (auch Flachdächer) zulässig.

2.2 Dächer sind mit roten, rotbraunen oder schwarzen / anthrazitfarbenen Materialien einzudecken. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer, Glasdächer und Sonnenkollektoren.

3. Fassadengestaltung

Die Außenwände sind in roten, rotbraunen oder weißen Materialien auszuführen. Holzverkleidungen können auch in Grün oder Naturton ausgeführt werden.

Holzbauten mit nach Außen sichtbarer Blockbauweise sind nicht zulässig.

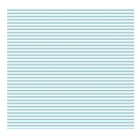
4. Einfriedung

Zum öffentlichen Straßenraum sind die Grundstücke mit einer mindestens 0,70 m hohen (gemessen ab Fahrbahnoberkante) geschnittenen Laubgehölzhecke auf einer mindestens 1,50 m breiten Vegetationsfläche einzugrünen.

Artenvorschläge:

Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißbuche	Carpinus betulus

Aufgestellt: Barmstedt, 14.05.2009, geändert: 05.06.2009



**MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG**

Mittelweg 1
25355 Barmstedt
Tel.: (04123) 683 19 80
Fax: (04123) 921 88 44
Email: buero@m-s-stadtplanung.de
Internet: www.m-s-stadtplanung.de