

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

1. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 750 qm.

2. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf Flächen für Anpflanzungen. Von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen muss ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden; dies gilt jedoch nicht für Einfriedungen.

3. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

3.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf Flächen für Anpflanzungen. Von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen muss ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden.

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

4. Zufahrten

4.1 Im Teilbaugebiet QU. 1 dürfen Grundstückszufahrten (Ein- und Ausfahrten) und Grundstückszugänge nur an den in Teil A- Planzeichnung – festgesetzten Standorten angelegt werden.

4.2 Im Teilbaugebiet QU. 2 dürfen Grundstückszufahrten (Ein- und Ausfahrten) und Grundstückszugänge nur über bzw. zu der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche angelegt werden.

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

1. Fläche für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen sind die Grundstücke mit einer mindestens 3,0 m breiten Pflanzung mit Landschaftsgehölzen zur freien Landschaft einzugrünen. Je m² Pflanzfläche ist ein Strauch zu pflanzen; der Abstand der Pflanzen untereinander hat ca. 1,0 m zu betragen.

Artenvorschläge (Sträucher, 2x verpflanzter Ware, Höhe mind. 60 cm – 80 cm):

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Flieder (*Syringa vulgaris*)
Hartriegel (*Cornus mas*, *C. sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

2. Maßnahmenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung „1“ dient dem Erhalt der vorhandenen - gemäß § 25 Abs. 3 LNatSchG gesetzlich geschützten – Knicks. Diese sind vor Eingriffen zu schützen und mit den Gehölzen dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln. Lückige Knickabschnitte sind mit Gehölzen der folgenden Liste in 1,00 m Pflanzabstand und je nach örtlichen Verhältnissen ein- oder zweireihig zu bepflanzen.

Artenvorschläge (Sträucher, 2x verpflanzter Ware, Höhe mind. 60 cm – 80 cm):

Flieder (*Syringa vulgaris*)
Hartriegel (*Cornus mas*, *C. sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

C. Festsetzungen nach § 92 Abs. 1 LBO**1. Sockelhöhe**

Die Sockelhöhe (= Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses) darf max. 0,30 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück in Gebäude- und Straßenmitte) betragen.

2. Firsthöhe

Die Firsthöhe darf max. 8,0 m betragen; als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (=Sockelhöhe) und dem höchsten Punkt des Firstes, gemessen in Gebäudemitte.

3. Dächer

- 3.1 Bei den Hauptgebäuden sind nur Dächer mit 15 - 45 Grad Dachneigung zulässig. Bei begrünten Dächern von Hauptgebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.
- 3.2 Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie bei Gebäudeteilen bis zu einer Grundfläche von max. 30 % der Gebäudegrundfläche sind andere Dachneigungen (auch Flachdächer) zulässig.
- 3.3 Geneigte Dächer sind mit roten oder rotbraunen Materialien zu decken. Ebenfalls zulässig sind begrünte, graue / anthrazitfarbene Dächer, Glasdächer und Sonnenkollektoren.

4. Fassadengestaltung

Im Plangebiet ist die Außenhaut der Hauptgebäude und Garagen in rotem bis rotbraunem oder weißem Verblendmauerwerk, in gestrichenem bzw. geschlammtem Sichtmauerwerk oder in Putz auszuführen. Zulässig ist auch eine Kombination aus den verschiedenen Materialien.

Fassadenteile wie z.B. Giebeldreiecke, Fensterstürze oder -brüstungen können mit anderen Materialien wie z.B. Holz oder schieferähnlichen Materialien verkleidet werden. Der Anteil solcher Verkleidungen an der gesamten Fassadenfläche darf max. 30 % betragen.

Carports sind auch als Holzkonstruktion zulässig.

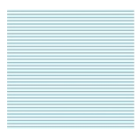
D. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Wasserschutzgebiet (§ 4 Abs. 1 LWG)

Das Plangebiet liegt teilweise (Flurstück 18/26) in dem Wasserschutzgebiet „Elmshorn Köhnholz/ Krückau Park“ mit der Einstufung Schutzzone III B.

Die Baumaterialien für den Unterbau von Verkehrsflächen und Stellplätzen haben sich nach den Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung zu richten. Die Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien ist verboten. Dies gilt auch für den Bau von Wällen und dergleichen.

Aufgestellt: Barmstedt, 08.10.2008 / geändert: 16.10.2008/ 20.10.2008/ 31.10.2008/
03.11.2008/ 06.02.2009/ 06.02.2009



**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