

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Zahl der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist je Wohngebäude max. 1 Wohneinheit zulässig. Eine Einliegerwohnung ist als 2. Wohneinheit zulässig.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke in den Teilbaugebieten QU. 1 und QU. 3 beträgt 650 qm, in den Teilbaugebieten QU. 2, QU. 4 und QU. 5 ist eine Mindestgrundstücksgröße von 550 qm festgesetzt.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB darf die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße ausnahmsweise um maximal 10 % unterschritten werden.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Wurzelbereich (Kronenbereich + 1,5 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume. Von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen muss ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden; dies gilt jedoch nicht für Einfriedungen.

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

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Wurzelbereich (Kronenbereich + 1,5 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume. Von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen muss ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden.

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

5. Zufahrten

Im Teilbaugebiet QU. 4 ist je Grundstück eine Grundstückszufahrt (Ein- und Ausfahrt) durch das Straßenbegleitgrün hindurch zulässig.

6. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.1 Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern bzw. in die öffentliche Grünfläche abzuführen.

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

1.1 Erhaltung von Bäumen

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.

1.2 Anpflanzen von Bäumen

Auf jedem Baugrundstück der Quartiere 2 und 4 ist als ‚Hausbaum‘ mindestens ein kleinkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 –16 cm) zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen.

Artenvorschläge:

Hainbuche	- Carpinus betulus
Feldahorn	- Acer campestre
Rotdorn	- Crataegus laevigata ‘Paul Scarlet’
Apfeldorn	- Crataegus ‘Carrierei’
Vogelbeere	- Sorbus aucuparia
bodenständige Hochstamm-Obstsorten	

C. Festsetzungen nach § 84 Abs. 1 LBO

1. Sockelhöhe

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

2. Firsthöhe

Die Firsthöhe darf max. 9,00 m betragen; als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (= Sockelhöhe) und dem höchsten Punkt des Firstes, gemessen in Gebäudemitte.

3. Einfriedung

Entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind als Einfriedungen nur mind. 0,70 m hohe lebende Hecken, die dauerhaft zu erhalten sind, zulässig. Grundstücksseitig sind dahinter Zäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.

Artenvorschläge:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

4. Dächer

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind bei den Hauptgebäuden nur Dächer mit 35 - 51 Grad Dachneigung zulässig. Bei begrünten Dächern von Hauptgebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.

4.2 Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie bei Gebäudeteilen bis zu einer Grundfläche von max. 20 % der Gebäudegrundfläche sind im gesamten Plangebiet andere Dachneigungen (auch Flachdächer) zulässig.

4.3 Geneigte Dächer sind mit roten oder rotbraunen Materialien zu decken. Ebenfalls zulässig sind begrünte, graue / anthrazitfarbene Dächer, Glasdächer und Sonnenkollektoren.

5. Fassaden

5.1 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.

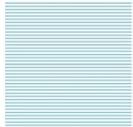
D. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Wasserschutzgebiet (§ 4 Abs. 1 LWG)

Das Plangebiet liegt vollständig im 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, 09.03.2009; geändert: 12.03.2009, 16.03.2009, 01.04.2009, 25.05.2009, 02.06.2009, 04.06.2009/ 29.07.2009



**MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG**

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