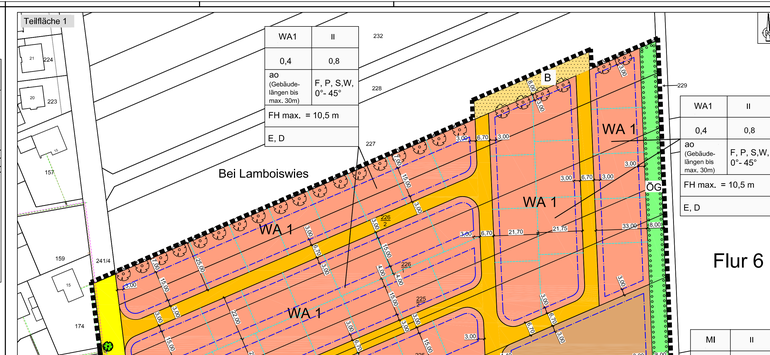
Zuordnung externer Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der vorbereitenden Eingriffe (gem. § 1a BauGB und § 10 HAGBNatSchG vom 20.12.2010 Gesetz- und Verordnungsblatt für die Freie Hansestadt Hamburg)

Gemarkung: Villmar; Flur 6; Flurstück 189

Maßstab: 1 : 2000

Teilfläche 2
Ausgleichsmassnahme (CEF)



ZEICHENERKLÄRUNG

FL 6 — Flurnummer
z.B.: 224 — Flurstücksnummer
Gemarkungsgrenze
Baulinie Anlage
Hinweise — vorläufige Flurparzellen teilgebiEBnt
Festsetzungen — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
Baugrenze (§ 22 Abs. 1 + 2 BauNVO)

WA1	II	Art der baulichen Nutzung		Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)		Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)	
WA 0,8		Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)				Dachform, Dachneigung	
ao (Gebäudelängen bis max. 30m)	F, P, S,W, 0°- 45°	Bauweise (§ 22 Absatz 2 BauNVO) (E,D,ao,E,D,ED)					
FH max. = 10,5 m		Höchstgrenze der Firsthöhe (§ 16 Abs.4 Nr. 4 und § 18 Absatz 1 BauNVO)					
E, D		Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 3 Absatz 1 Nr. 2 BauNVO) (E,D,ED)					
R,K,M	Reihen, Ketten, Mischkettenhäuser zulässig (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) (R,K,M)						

		Nutzungsschablonen					
Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung				Nutzungsbeschränkungen, zulässige Nutzungen	
Zulässige Nutzungen (gemäß BauNVO)		GRZ	Geschoßflächenzahl (GFZ)		Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	Dach Max. Neigung
		§ 17	§ 17				
GR	GFZ	2					
WA 1 und 2 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4	0,8	1,2		ao	ao (Einzelhäuser mit max. 30 m Gebäudelänge)	Zulässig sind: § 4 Abs. 2 BauNVO und Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausgeschlossen sind: Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO. Angabe für Wohnhäuser, Aufteilung sozialer, gesundheitlicher und sportlichen Zwecken dienender Gebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. Die gem.§§ 2 § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossenen Nutzungen sind Ausnahmen und werden Bestandteil des Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 5 V.m. Abs. 9 BauNVO. Ausgeschlossen werden Gewerbebetriebe, Zimmerreiten, KFZ-Handel, Lagerhäuser, Lebensmittel und Discounter.
MI Mischgebiet § 6 BauNVO	0,6	1,2	1,8		o (offene Bauweise)	o (offene Bauweise)	Zulässig gem. § 6 Abs. 2 BauNVO: 1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie sonstige dem Betriebsgegenstand dienende Gewerbebetriebe sowie Büro- und Verwaltungsgebäude. 2. Wohnungen. Ausgeschlossen werden gem. § 6 Abs. 5 BauNVO: 1. Vergnügungsstätten 2. Gartenbaubetriebe. Ausgeschlossen Nutzungen sind Ausnahmen und werden Bestandteil des Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 5 V.m. Abs. 9 BauNVO.
GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO	0,8	1,6	2,4		a (Gewerbe-Gebäude mit max. 50 m Gebäudelänge)	a (Gewerbe-Gebäude mit max. 50 m Gebäudelänge)	Die Errichtung von Verkaufs-filialen im GE-Gebiet ist nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche 800 m² nicht überschreitet. Industrie- Gewerbe-betriebe sowie Lagerhäuser sind allen anderen ausgeschlossen Teil bei Ausnahmen.

Nachrichtliche Übernahme
- unterirdische Leitung Kabel
- unterirdische Leitung Wasser
- unterirdische Leitung Gas
- unterirdische Leitung Strom, 1-KV Niederspannungskabel
- unterirdische Leitung Strom
- Straßenbeleuchtung

1. Hinweise der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO sowie § 18 Abs.1 BauNVO)

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen FH max. = 10,5 m

Als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt das Maß von unteren Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante des Gebäudes bzw. bei Satteldächern bis zur Firstmitte. Der untere Bezugspunkt ist bei einem Gebäude mit Sockelzone oder dessen Abgrenzung.

Unterer Höhenbezugspunkt:
Der Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an den Grundstück angrenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des Grundstücks an der Mittelpunkt der Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsstraße maßgebend.
Die Höhenlage der fertigen Straße ist die Höhenlage zwischen der Straßenmitte und der Anlage, nicht jedoch auf dieser Straßenseite gemessen.
Oberbaumaße

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Zulässigkeit von baulichen Anlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

WA 1:
Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihen- und Ketten-bauten und Mehrfamilienhäuser als offene Bauweise zulässig.

WA 2:
Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihen- und Ketten-bauten und Mehrfamilienhäuser als offene Bauweise zulässig.

MI:
Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Betriebsgebäude bis zu einer Gesamtlänge von max. 50 m zulässig.

GE:
Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihen- und Ketten-bauten und Mehrfamilienhäuser als offene Bauweise zulässig.

Flächendisposition (ca. Angaben)

Gesamtfläche	= 53,575 m²
Bauliche WA fund 2	= 25,070 m²
bebaubar gem. GRZ 0,4	= 10,028 m²
Freifläche	= 15,042 m²
Nebenanlagen max. 5,0 m²	
Freifläche min. 10,028 m²	
Bauliche MI	= 15,735 m²
bebaubar gem. GRZ 0,6	= 9,441 m²
Freifläche	= 6,294 m²
Bebaubarer max. 3,147 m²	
Freifläche min. 3,147 m²	
Bauliche GE	= 1,745 m²
bebaubar gem. GRZ 0,8	= 1,396 m²
Freifläche	= ,349 m²
Verkehrsfläche	= 9,400 m²
Verkehrsfläche Bestand	= 2,420 m²
Verkehrsfläche Erschließung	= 6,485 m²
Verkehrsfläche Baustraße	= 495 m²
Grünfläche	= 1,605 m²
Versorgungsfläche	= 20 m²

Fläche zum Anpflanzen 3 reihige Pflanzung, ohne Maßstab
Hochstämme im durchschnittlichen Abstand von 20 m
Pflanzverband Sträucher 1,5 x 2 m

Marktflecken Villmar, Ortsteil Villmar
mit integrierten Landschaftsplanerischem Fachbeitrag
für den Bereich
"Lamboiswies-Arfurter Berg I"

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB V.m. § 16 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung					Bauweise	Dach Max. Neigung
Zulässige Nutzungen (gemäß BauNVO)		GRZ		GFZ		Zahl der Vollgeschosse		
		§ 17		§ 17				
		GR	GFZ	2				
WA 1 und 2 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4	0,8	1,2			ao	ao (Einzelhäuser mit max. 30 m Gebäudelänge)	Zulässig sind: § 4 Abs. 2 BauNVO und Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausgeschlossen sind: Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO. Angabe für Wohnhäuser, Aufteilung sozialer, gesundheitlicher und sportlichen Zwecken dienender Gebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. Die gem.§§ 2 § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossenen Nutzungen sind Ausnahmen und werden Bestandteil des Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 5 V.m. Abs. 9 BauNVO. Ausgeschlossen werden Gewerbebetriebe, Zimmerreiten, KFZ-Handel, Lagerhäuser, Lebensmittel und Discounter.
MI Mischgebiet § 6 BauNVO	0,6	1,2	1,8		o (offene Bauweise)	o (offene Bauweise)	Zulässig gem. § 6 Abs. 2 BauNVO: 1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie sonstige dem Betriebsgegenstand dienende Gewerbebetriebe sowie Büro- und Verwaltungsgebäude. 2. Wohnungen. Ausgeschlossen werden gem. § 6 Abs. 5 BauNVO: 1. Vergnügungsstätten 2. Gartenbaubetriebe. Ausgeschlossen Nutzungen sind Ausnahmen und werden Bestandteil des Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 5 V.m. Abs. 9 BauNVO.
GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO	0,8	1,6	2,4		a (Gewerbe-Gebäude mit max. 50 m Gebäudelänge)	a (Gewerbe-Gebäude mit max. 50 m Gebäudelänge)	Die Errichtung von Verkaufs-filialen im GE-Gebiet ist nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche 800 m² nicht überschreitet. Industrie- Gewerbe-betriebe sowie Lagerhäuser sind allen anderen ausgeschlossen Teil bei Ausnahmen.

Unter Doppelhäusern (D) werden 1. Ein Einzelhaus zwei über einer Grenze aneinander gebaut und in ihrer Bebauung aufeinander abgestimmte Häuser verstanden. Die Grundstücke, auf denen sie stehen, sind aber faktisch und rechtlich unabhängig voneinander Einheiten.
Zwei Einfamilienhäuser (ED) bilden eine Einheit.
Die Mehrfamilienhäuser (M) 5. Ein Einzelhaus, beziehen mehrere voneinander getrennte Wohnungen.
Die Reihenhaus (R) oder Reihenhaus (R) 1. Ein, der Festsetzung bei ein Einfamilienhaus, das mit weiteren gleichartig gebauten Häusern und Ihr Eigen- oder Mehrfamilienhäusern (K) oder Mischkettenhäusern (M) 5. Ein Einzelhaus, zwei oder mehrere Einzelhäuser, die mit einer Grenze aneinander gebaut und in ihrer Bebauung aufeinander abgestimmte Häuser verstanden. Die Grundstücke, auf denen sie stehen, sind aber faktisch und rechtlich unabhängig voneinander Einheiten.
Zwei Einfamilienhäuser (ED) bilden eine Einheit.
Die Mehrfamilienhäuser (M) 5. Ein Einzelhaus, beziehen mehrere voneinander getrennte Wohnungen.

5. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Zulässen, Einfahrungen, Stützmauern, Stellplätze sowie Garagenanlagen und sonstige Garnerichtungen wie Gartenhäuser, Treibhausanlagen etc., sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
Vorhandenen Gebäude oder untergeordnete baulichen Anlagen bis zu 30 m² umbauten Raum für die Gartenbaugebiete, inclusiv von Gartenhäuser und Gewächshäuser sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (Ausnahmen nach gesetzlich zulässig).
Garagen und Carports sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig. Anlag der Stellplätzen sind in der WA 1 und 2 Gebiet mindestens 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie und 3 m, von der Straßenbegrenzungslinie aus gemessen, zulässig. Garagen Gebäude sind, mit Ausnahme von Mülltonnenstellplätzen im Mischgebiet, innerhalb der Gebäude zulässig.
Ausnahmen bilden den Deutschlichen Nationalverkehr und Instandhaltung der Straßenanlagen haben private Stellplätze einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
Die Herstellung von Rückenstützen von Tiefborten zur verkehrssicherlichen Stellplatzanlag ist auf den privaten Flächen zu dulden.
Notwendigen gem. § 16 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen begrenzt zulässig.
Grundstücksausnahmen sind sowie sowie Stellplätze sind in den Grenzen der Eingriffsminderung durch verschiedenartige Materialien zu belegen. Ausgenommen sind Stellplätze für Behinderte, Lieferanten und Besucher. Die Stellplätze dürfen dann abgeschlossen werden, wenn dieser abgeschlossen werden, wenn Stellplätze sind die Grundwasserversickerung dies erfordern.
Die Stellplätze sind mindestens 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu halten.
Für die beteiligten Träger der Grundstücksbeiträge bei das anliegende Wasserversorgungsleitung zu verlegen, wenn wasserwirtschaftlich Belange nicht entgegenstehen.
Die Ausnahmen Festsetzung der Gemeinde Villmar in der jeweils gültigen Fassung gelten.

6. Festsetzungen für den Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b, BauGB)

Grundstücksbeiträchten
Die nicht bebaubar oder überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen, dürfen gemäßeste Nutzung oder Pflanzen Gebäuden und Gebäuden, sowie weitere Grünanlagen/Grünflächen, die wettgemäß ohne Vegetation zusammen sind in Anspruch nehmen und sind mit Ausnahme von Zufahrten und Zugängen, Stellplätzen, Anpunkt-Schwerpunkt und der Gebäude DIN2 ausnehmen.
Die Grundstücksbeiträchten und Pflanzverfahrung einschließlich Pflanzung sind zu dulden.
Es ist M.E. Pflanzbindung ohne Ähnliche Grünfläche DG mit der Zweckbestimmung "Versiegelte Grünanlage / Eingrünung" festgesetzt.
Die Flächen ist von vorhandenen Pflanzen zu bepflanzen.
Es ist eine Pflanzung mit einer Mischung aus einheimischen Sträuchern 3. Darstellung im Abs 3 mit folgen zusammenhängenden Bepflanzung in Reihenpflanzung mit Abstand von 1,5 m Reihenpflanzung Mindestabstand Reihen unter Verwendung standortgerechter Arten (Heckenstrauchpflanzen und Laubgehölze) und einer Gesamtlänge von 1,5 m, Abstand zu den Hecken mindestens 1 großkronigen Laubbaum (1. Ordnung) 20 m Abstand zu den Hecke sträuchgruppen, der die Hecke ergänzen, sowie Anpflanzung von Obstbäumen (Hochstämme) mit Abstand von 20 m zu den Hecken, wobei die Baumstandort 1,5 m breiten Streifen Zu Hecke, Nachbarstandpunkt vorgeschriebene Mindestabstand zu benachbarschaftlichen Grundstücken zu halten.
Die Gehölze sind durch die Gemeinde dauerhaft zu unterhalten, abgängige Gehölze sind spätestens im darauffolgenden Jahr nach zu pflanzen.
Es ist eine Bepflanzung mit einer Ausgleichsmaßnahmen Funktion der Eingrünung festgesetzt, Die gegenüber Pflanzarbeiten sind exemplarisch. Die Pflanzungen sollen mindestens 5 Jahre nach Fertigstellung der Bepflanzung, Ausfall und Ersatzpflanzungen sollen und von der Bepflanzung Gemeinde Grundstücksbesitzer und Grundstücksbesitzer anzupflanzen und durch die Gemeinde Grundstücksbesitzer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und Ersatzpflanzungen sollen bis spätestens zum nächsten Pflanzjahr.
Es ist eine Bepflanzung mit einer Ausgleichsmaßnahmen Funktion der Eingrünung festgesetzt, Die gegenüber Pflanzarbeiten sind exemplarisch. Die Pflanzungen sollen mindestens 5 Jahre nach Fertigstellung der Bepflanzung, Ausfall und Ersatzpflanzungen sollen und von der Bepflanzung Gemeinde Grundstücksbesitzer und Grundstücksbesitzer anzupflanzen und durch die Gemeinde Grundstücksbesitzer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und Ersatzpflanzungen sollen bis spätestens zum nächsten Pflanzjahr.
Es ist mindestens 20 % der gesamten Grundstücksfläche (oder Fassade und eisenbrutsiche Ersatzmaßnahmen) mit Pflanzen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichwertige und artgerechte Ersatzpflanzung zu ersetzen.
Die Pflanzliste und Buch gestaltet Zähler die 10 Dachbegrünung können entweder begrünt werden.
Es ist Zum Einsatz der Stellplätzen und Pflege oder Stellplatzmaterialien in den Sommermonaten (Mai bis September) unter Beachtung des § 39 BNatSchG und § 44 BNatSchG zu dulden.
Bodenverwertungen
Bodenverwertungen (gartenbauliche und photovoltaikanlage Anlagen) sind ausgeschlossen.
Artenschutz
Grundstücksbeleuchtungen sollen für Kleintiere passieren bleiben. Durchgehende Beton- und Mauerwerkes sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben Nervon unterhalb, Durchgangsöffnungen für Kleintiere sind vorzusehen oder Leitwirkstrategien sind mit mindestens 15 cm Kopfmauerhöhe anzulegen.
Je anbaubaren neuen Gebäuden sind einen 2 Quartiermöglichkeiten für Form von Nistkästen oder ungefähr geeigneten Brutplatz für den Mehrfamilienhäusern und Anflaune am Gebäude oder Gebäudeteilen anzubringen.
Die Anzahl der Nistkästen ist in Stärke der Eingriffsminderung Schutzmaßnahmen vorangehen Bodenbewertung zu berechnen und für die weitere Entwicklung und Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.
Vorgaben/Hinweise zur Bauausführung: Qualität: 2xv, 100 cm:
Feldahorn Carpinus betulus
Hainbuche Carpinus betulus
Eibe Taxus baccata
Fröbbhorn Acer campestre
Gemeine Mehlbeere Sorbus aria
Eberesche Sorbus aucuparia
Spießling Sorbus domestica
Wildapfel Malus sylvestris
Traubenkirsche Prunus padus
Kornelkirsche Cornus mas
Kugelkirsche Prunus fruticosa
Vogelkirsche Prunus avium

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltbeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 Abs. 24 BauGB

7.1 Hinweistich: Art und Typ der Lärmquelle (Farbe und Hinterlänge), Hellgrad (Beleuchtungsstärke) und Bauart sind zweckentsprechend nach einem zeitlichen Lärmquellen zu wählen. Hohe Blauanteile sind zu vermeiden. Unzulässige Hinweis Lichtquellen sind Leuchtstoffröhren, Quecksilberdampflampen und ähnliche Lichtquellen. Weiterhin sind Lichtquellen mit unnötigem Streulichtanteil nicht zugelassen. Die Beleuchtungsstärke ist auf das Maß zu reduzieren, das zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht erforderlich ist.

7.2 Es sollen nur Leitfrequenzen mit einem maximalen Schallleistungspegel von 50 dB(A) verwendet werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 91 HBO

1. Bauform
Oblinse
Zulässig sind Flach-, Pult-, Satteldach und Walmdächer, sowie Heruss abgedeckte Ziegeln. Terrassenüberdachungen ausgeschlossen zulässig.
Die zulässige Dachneigung beträgt 0 – 45 Grad.
Dachüberstände sind in der Farbe antraut, schiefergrau, schwarz, schieferschwarz, braun, und dunkelrot zulässig. Hinweis ausgenommen sind Dachrinnen und Fallrohre.
Dachgauben sind zulässig, wenn die Gesamtlänge der Dachgauben nicht Ausnahme für Anlagen zur aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie) unzulässig.
Die Dachgauben müssen mindestens 1,5 m Abstand zu den Giebelwänden haben.
Stellplatzgarnisse sind auf bis eingeschossigen Gebäuden zulässig, wenn sie mindestens bei zweigeschossiger Bauweise sind Stellplatzgarnisse ausnahmsweise zulässig, wenn
die der jeweiligen Erschließungsstraße zugewendeten vorderen und dazu entsprechend hinteren Gebäudeseiten mindestens 2/3 der Breite der Hinter Ba ohne Ausnahmen des Gebäudes
Dachneigung max. 15 Prozent beträgt
Die Gesamtlänge der Dachgauben mindestens max. 2,80 m beträgt und
Ausnahmen Vorausnahmen Gauben gem. § 15 BauNVO erlaubt.

1.2 Fassaden
Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Schiefertonn, Kunststoff, Glasmosaik, Metallverkleidungen und -verkleidungen, sowie Kunststoffverkleidungen oder -verkleidungen.
Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.
Glasfassaden sind zulässig, wenn sie mindestens Glas mit mindestens Glas mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 Prozent hervorrufen.

2. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Bis max. 0,5qm sind im ausgewiesenen Mischgebiet MI und Gewerbegebiet GE zulässig.
Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie in Form, Farbe und Beleuchtung sowie Anordnung der Fläche und sind durch Gestaltungsmaßnahmen in den Rücken eingrünbrechen. Die Fläche bleibt zweijährig stehen.
Die Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie in Form, Farbe und Beleuchtung sowie Anordnung der Fläche und sind durch Gestaltungsmaßnahmen in den Rücken eingrünbrechen.