

# Text (Teil B)

## 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB und § 1 (6) BauNVO

In dem WA - Gebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 (4) BauNVO).

## 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 und 3 BauGB, § 16 (6) i. V. m. §§ 18, 19, 20, 22 BauNVO und § 1 (6) BauNVO

Höhenbezug für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen (Firsthöhe = höchster Punkt der Dacheindeckung, Traufhöhe = Schnittpunkt der Außenkanten der Dachhaut und der Außenwand) ist jeweils die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Die zulässige Sockelhöhe (Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über dem gewachsenen Boden) beträgt max. 0,50 m. Die Höhenbezugswerte (m ü. NHN) zur Bestimmung des gewachsenen Bodens sind der Planzeichnung zu entnehmen. Es gilt jeweils der höchste Punkt innerhalb der zu überbauenden Grundstücksfläche (§ 18 (1) BauNVO).

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO).

Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 600 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften 450 m<sup>2</sup>.

## 3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Es sind je Wohnung/Nutzungseinheit grundsätzlich min. zwei private Stellplätze nachzuweisen. Für Wohnungen/Nutzungseinheiten mit weniger als 75 m<sup>2</sup> netto Raumfläche gem. DIN 277 der im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen ist ausnahmsweise nur ein privater Stellplatz nachzuweisen. Zusätzlich ist je sechs Wohnungen/Nutzungseinheiten min. ein privater Besucherstellplatz nachzuweisen. Die erforderlichen Stellplätze sind jeweils auf dem eigenen Grundstück herzustellen.

## 4. Von Bebauung freizuhalten Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB

Entlang der privaten Erschließungsstraße sowie der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind innerhalb eines Freihaltbereiches in einer Tiefe von 3 m auf den Baugrundstücken überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebengebäude nicht zulässig.

## 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB i. V. m. § 8 LBO

Die festgesetzten Knickschutzstreifen sowie die privaten Grünflächen sind zu einer Gras- und Krautflur aus regionalen Saatmischungen mit insektenreichen Blühpflanzen zu entwickeln. Eine Mahd der Flächen vor dem 15. Juli ist unzulässig. Bauliche Anlagen, Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind darin unzulässig.

Die Knickschutzstreifen sind entlang der Baugrundstücke einzufrieden und gegen das Betreten von Menschen und Hunden zu sichern.

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (z. B. Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken in geeigneten Einrichtungen (Zisternen) zurückzuhalten und zur Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser zu nutzen.

Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit Neigungen unter 25°, welche nicht zur Nutzung erneuerbarer Energien nutzbar sind, sind mindestens extensiv zu begrünen.

Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig.

Im Rahmen von Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken abgetragener unbelasteter Oberboden ist nach Abschluss der Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken wieder einzubauen.

6. Bauliche Anlagen und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gem. § 9 (1) 23b BauGB

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu min. 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden Solarwärmekollektoren auf Dachflächen errichtet, so können die hiervon beanspruchten Flächen auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24

Zum Schutz vor Schallimmissionen aus Straßenverkehr sind Fenster in Schlaf- und Kinderzimmern mit schallgedämpften Lüftern auszustatten, sofern der erforderliche hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

8. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB  
Das Anpflanzen von Lorbeerkirsche und Konifere ist nicht zulässig.

9. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBO

Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe bis zu 4,0 m beträgt die zulässige Dachneigung 25° bis 51°. Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe über 4,0 m beträgt die zulässige Dachneigung maximal 25°.

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun, Anthrazit oder Schwarz zulässig.

Dachdeckungsmaterial ist nur mit einem Glanzgrad (Reflektometerwert nach DIN EN 13300) von max. 60 (mittelglänzend) zulässig.

Doppelhäuser sind in ihrer Dachform und Traufhöhe einheitlich zu gestalten.

Fassaden der Hauptbaukörper sind in Putz oder Mauerwerk zulässig. Eine Kombination beider Materialien ist zulässig.

Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf max. 1,20 m betragen.

## Hinweise

Die Baufeldfreimachung, sämtliche Boden- und Vegetationsarbeiten sowie das Fällen von Bäumen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Sofern durch eine Fachperson nachgewiesen wird, dass keine Tiere betroffen sind (Negativnachweis), sind abweichende Bauzeiten möglich.

Für den Fortfall von potenziellen Brutplätzen, werden für Nischenbrüter 5 Nischenbrüterkästen, für Höhlenbrüter 5 Meisenkästen und 5 weitere Nistkästen für z. B. Gartenrotschwänze, für Haussperlinge 3 Sperlingshäuser mit je 3 Nistmöglichkeiten erforderlich. Die Nistkästen müssen einmal jährlich im Herbst gereinigt werden, um deren Funktionsfähigkeit auf Dauer gewährleisten zu können.

Sämtliche Eingriffe in Gebäude (Umbau, Sanierung, Abbruch) dürfen nur außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse vom 1. Dezember bis zum letzten Tag im Februar des Folgejahres stattfinden. Sofern durch einen Negativnachweis gesichert ist, dass keine Tiere betroffen sind, sind abweichende Bauzeiten möglich.

Zum Schutz von Insekten und lichtempfindlichen Fledermausarten sind Außenbeleuchtungsanlagen auf ein Mindestmaß zu begrenzen und, wenn erforderlich, in möglichst geringer Höhe, mit abgeschirmten Leuchtkörpern mit nach unten ausgerichteten Lichtkegeln zu gestalten.

Es sind LED-Leuchtmittel mit einem Spektralbereich zwischen 570 nm und 620 nm (gelb-orange) und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zu verwenden.

Die verbleibenden Gehölzstrukturen (Knicks) sollen frei von jeglicher Beleuchtung bleiben um potenzielle Quartiere und Flugrouten nicht zu entwerfen.

Auf den Einsatz von künstlichen Düngemitteln und chemischen Bioziden auf den Grundstücken ist zu verzichten.

DIN-Vorschriften, Verordnungen und andere Rechtsvorschriften, auf die in dieser Planung verwiesen wird, werden durch die Stelle, bei der die Planung auf Dauer eingesehen werden kann, ebenfalls zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Gemeinde Barsbüttel, Bebauungsplan Nr. 1.57  
Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, GV 17.10.2024

