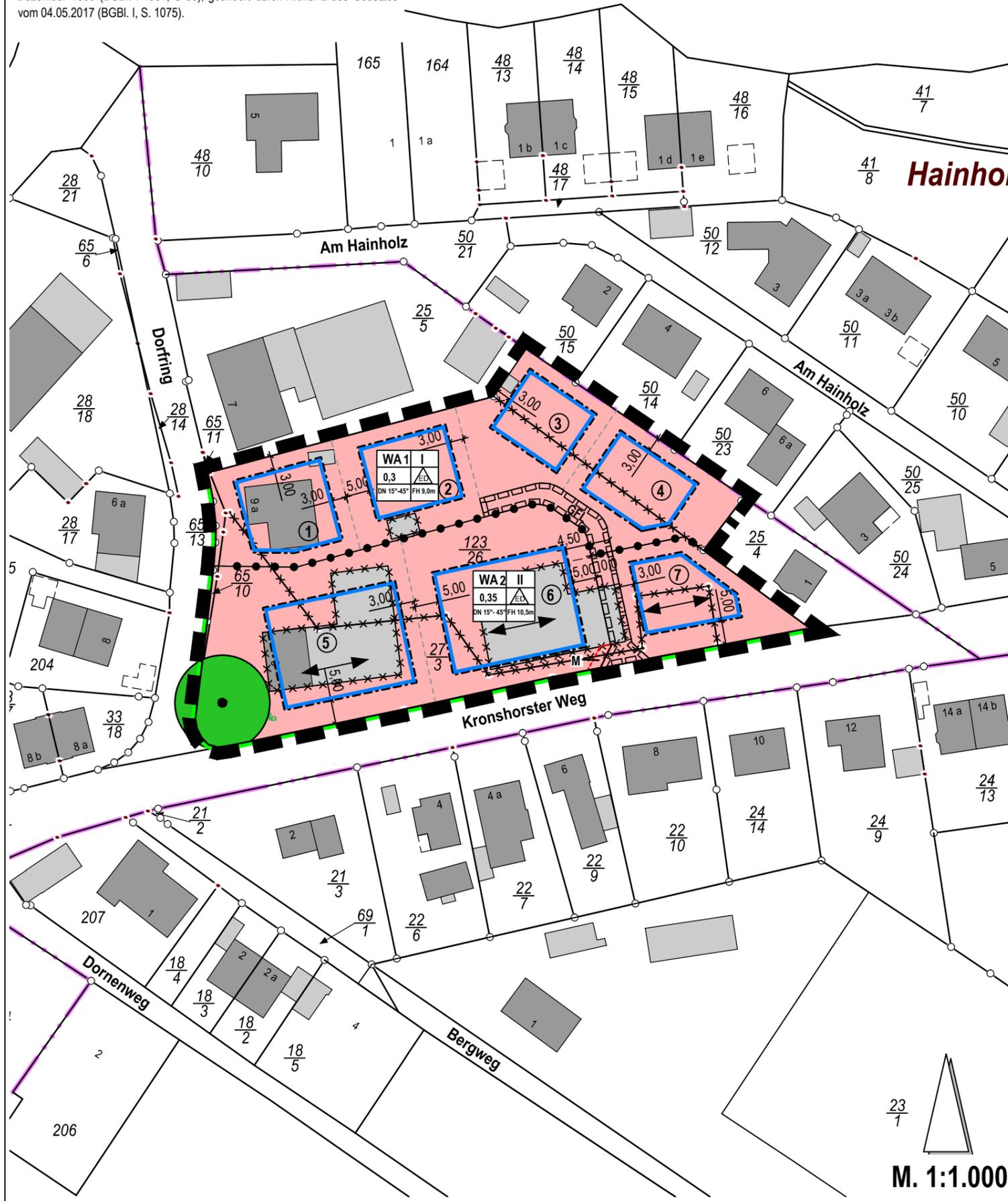


PLANZEICHNUNG - TEIL A

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19.05.2017 (BGBl. I, S. 1298), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1075).



TEXT - TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Wohngebiete **WA1** und **WA2** sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ zugunsten der Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) ist im Gebiet **WA 1** bis zu einer GRZ von 0,5 und im Gebiet **WA 2** bis zu 0,6 zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO mit Ausnahme von Müllbehälterboxen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

4. Mindestgrößen für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Als Mindestgrößen für Baugrundstücke werden festgesetzt:

- für Einzelhäuser 600 m² und für
- Doppelhaushälften 300 m².

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Gebiet **WA 1** sind in Einzelhäusern max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. In Doppelhaushälften ist max. eine Wohnung zulässig.

6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

Sollten zur Erhaltung festgesetzte Bäume aus Alters- oder Gesundheitsgründen nicht erhalten werden können, sind Neuanpflanzungen standortheimischer, landschaftstypischer Arten vorzunehmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 3 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Wohngebäude nur mit geneigten Dächern in Form von Satteldächern (auch mit Krüppelwalm) und Walmdächern zulässig. Pultdächer sind damit nicht zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 15° und darf maximal 45° betragen. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen auch mit flacher geneigten Dächern bzw. mit Flachdächern hergestellt werden.

1.2. Art der Bedachungen

Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur in den Farben Rot bis Rotbraun oder Anthrazit zulässig. Für Carports und Garagen sind auch begrünte Dächer zulässig. Die Festsetzung zur Art der Bedachung gilt nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

1.3 Fassaden

Mindestens 30% der Fassadenfläche pro Gebäude ist mit roten bis rotbraunen Klinkern herzustellen.

1.4 Erforderliche Stellplätze (§ 84 Abs. 1, Nr. 8 LBO)

In den Gebieten **WA1** und **WA2** sind pro Wohnung 2 Stellplätze vorzuhalten. Lediglich für Wohnungen unter 50 m² Wohnfläche im Gebiet **WA2** ist 1 Stellplatz ausreichend.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN			
Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB		
WA 1	Allgemeines Wohngebiet , z. B. Gebiet WA 1 - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr.1		
0,3 / 0,35	Grundflächenzahl - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2		
II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß		
DN 15°-45°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß		
FH 9,0m / 9,5m	Firsthöhe als Höchstmaß z.B. 9 m bzw. 9,5 m über Oberkante Straßenverkehrsfläche		
Bauweise, Baugrenze, Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB		
	Baugrenze - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 3		
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 4		
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		
	Straßenbegrenzungslinie		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB		
	Erhaltung von Einzelbäumen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 6		
Sonstige Planzeichen			
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen		
M	M = Müllbehälterabstellplatz		
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger 2, 3, 4, 6 und 7 sowie der Versorgungsgräger		
	Firstrichtung		
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER			
	Flurstücksgrenze (vorhanden)		künftig entfallende Flurstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnung		Nummerierung der Grundstücke
	vorhandene Bebauung		künftig entfallende bauliche Anlagen

GEMEINDE BARSBÜTTEL 2. Änderung B-Plan 3.2 für das Gebiet

"Ortsteil Stenwarde, östlich Dorfring, südlich und westlich der Anliegergrundstücke am Hainholz, nördlich Kronshorster Weg"

ENTWURF FÜR DIE BETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 und § 4 ABS. 2 BAUGB

STAND: 28.09.2017

PLANVERFASSER: PLANWERKSTATT NORD
DIPL.-ING. HERMANN. S. FEENDERS, STADTPLANER
21514 GÜSTER, AM MOORWEG 13,
TEL. 04158/890277, email: info@planwerkstatt-nord.de