

# 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 500 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften 350 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 60 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.

## 4. Von Bebauung freizuhaltende 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 Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ 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.

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsraum“ ist eine naturnah gestaltete Retentionsfläche zu entwickeln. Befestigte Flächen (Wege, Plätze) in wasserdurchlässiger Bauweise sind darin zulässig.

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. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Das in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzgebot für Einzelbäume ist mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu erfüllen. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm, im Straßenraum in jeweils einer Baumscheibe von min. 12 m<sup>2</sup>, zu pflanzen.

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten innerhalb der Erschließungsstraße sind Abweichungen zulässig, wenn die Grundstücksaufteilung, die Straßengestaltung, die Grundstückszufahrten oder die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen dieses erfordern.

Das Anpflanzen von Lorbeerkirsche, Konifere und Hundsrose ist auf öffentlichen Flächen sowie zur Einfriedung von privaten Gartenflächen nicht zulässig.

Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

8. 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 Beseitigung von Gehölzen 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.

Vor Abriss von Gebäuden und Fällung von Gehölzen im Plangebiet muss durch eine fachkundige Person eine Besatzprüfung auf gebäude- und gehölzbrütende Vogelarten sowie Fledermäuse vorgenommen werden. Im Falle eines Nachweises müssen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in Absprache mit der UNB durchgeführt werden.

Zum Schutz von Insekten und lichtempfindlichen Fledermausarten sind öffentliche Beleuchtungsanlagen mit LED-Leuchtmitteln mit Lichttemperaturen von unter 3.000 K auszurüsten.

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

Gemeinde Barsbüttel, Bebauungsplan Nr. 1.57  
Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4(1) BauGB, GV 05.10.2023



**stolzenberg@planlabor.de**