

Gemeinde Barsbüttel 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 für das Gebiet "Ortsteil Stemwarde, nordöstlich Bergweg und südlich der Anliegergrundstücke am Kronshorster Weg"

TEXT – TEIL B

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)**
Innerhalb des festgesetzten Wohngebietes sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 - 2.1** Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ einschließlich der Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) ist bis zu einer GRZ von 0,5 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 wird für Einzelhäuser 600 m² und für Doppelhaushälften 350 m² festgesetzt.
- 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- 6. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a +b BauGB)**
 - 6.1** Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Anpflanzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und der privaten Grünflächen sind auf Dauer zu erhalten.
 - 6.2** Sollten zur Erhaltung festgesetzte Bäume und Anpflanzungen aus Alters- oder Gesundheitsgründen nicht erhalten werden können, sind Neuanpflanzungen standortheimischer, landschaftstypischer Arten vorzunehmen.
- 7. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Das Niederschlagswasser der Verkehrswegeflächen einschließlich Zufahrten und Stellplätzen ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten oder sollte dies nicht möglich sein, zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

- 1. Dächer**
 - 1.1 Dachform und Dachneigung**
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Wohngebäude nur mit geneigten Dächern in Form von Satteldächern (auch mit Krüppelwalm) oder Walmdächern 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.
- 2. Erforderliche Stellplätze (§ 84 Abs. 1, Nr. 8 LBO)**
In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohnung 2 Stellplätze auf den Baugrundstücken vorzuhalten.