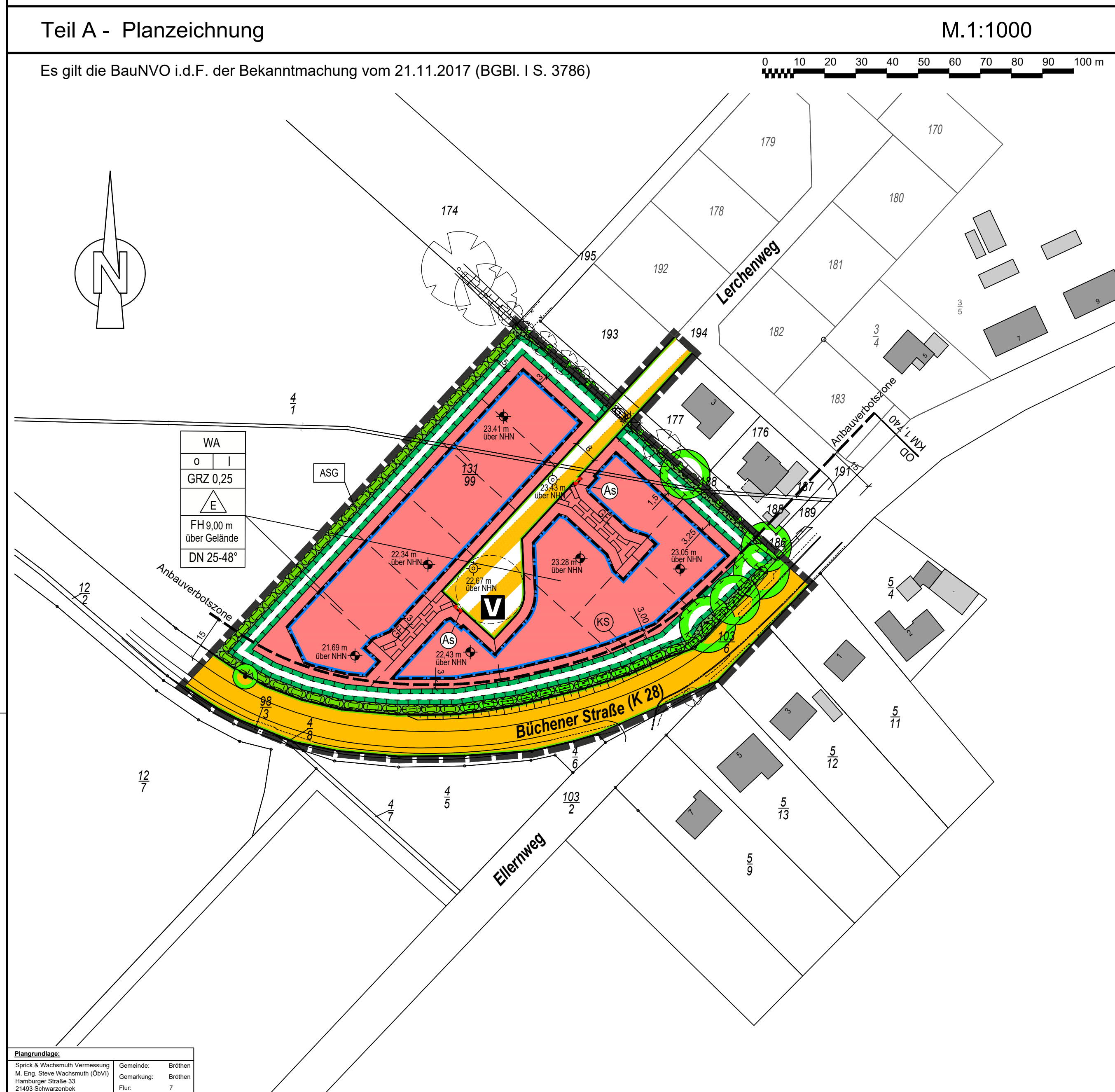


# Satzung der Gemeinde Bröthen über die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Nördlich der Büchener Straße, südwestlich im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 4, Ortsausgang Richtung Büchen"



**Teil A - Planzeichnung** M.1:1000

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

|   |   |   |
|---|---|---|
|   | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 Abs. 7 BauGB                          |
|   | Maßangabe in Meter  |   |
| <b>Nachrichtliche Übernahmen</b>        |   | <b>§ 9 Abs. 6 BauGB</b>                   |
|   | Anbauverbotszone  | § 29 Abs. 1A StrWG oder § 9 Abs. 1 FStrG  |
|   | Geschützter Knick   | § 21 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG |
|   | Geschützter Knick mit Überhälter                            |   |
|   | Ortsdurchfahrtsgrenze                                       | § 5 Abs. 4 FStrG oder § 4 StrWG           |
|   | KM 1,740  |   |
| <b>Darstellungen ohne Normcharakter</b> |   |   |
|   | vorh. Flurstücksgrenze                                      |   |
|   | vorh. Flurstücknummer                                       |   |
|   | in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen                    |   |
|   | vorh. Gebäude   |   |
|   | Kronenbereich   |   |
|   | Vorhandener Baum, künftig entfallend                        |   |
|   | Oberkante Gelände in m über NNH (Normalhöhennull)           |   |
|   | Oberkante Straße in m über NNH (Normalhöhennull)            |   |
|   | Knick außerhalb des Geltungsbereiches                       |   |
|   | künftig entfallender Knick                                  |   |

**7. Versickerung des Niederschlagswassers**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7.1 Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.

**8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Der festgesetzte Knickschutzstreifen ist als Gras- und Krautsaum zu entwickeln und extensiv durch jährliche Mahd zu pflegen. Das Mähgut ist abzufahren. Die Knickschutzstreifen sind im gemeindlichen Eigentum vorzusehen und durch einen Zaun von den privaten Grundstücken zu trennen. Diese Abzäunung gilt auch während der Bauphase.

8.2 Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen sind im Bereich der Knicks, der Knickschutzstreifen und unterhalb der tatsächlichen Kronenraufbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m unzulässig.

**9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

9.1 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig (Quercus robur) und gleichwertig (als Hochstamm, Stammumfang mind. 14/16 cm) zu ersetzen.

9.2 Die Knickneuanlagen dienen z.T. als Ausgleichsknicks. Es sind Knickwälle in einer Höhe von 1,0 m, einer Fußbreite von 2,5 - 3,0 m und einer Kronenbreite von ca. 1,0 m herzustellen. Die Bepflanzung auf den Knicks ist zweireihig mit Pflanzabständen von 0,75 x 0,75 m vorzusehen, in den ersten Jahren ist Wildverbisschutz erforderlich. Für die Bepflanzung der Knicks sind folgende Arten als Sträucher zu verwenden: Acer campestre (Feldahorn), Betula pendula (Birke), Crataegus laevigata (Weißdorn), Corylus avellana (Hasel), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus insititia (Kreisel), Sorbus aucuparia (Vogelbeere). Als Überhälter sind Carpinus betulus (Hainbuche) und Prunus avium (Vogelkirsche) als Hochstamm (Stammumfang 12/14 cm) zu verwenden.

9.3 Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm (Stammumfang mindestens 12/14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen.

9.4 Im Straßenraum sind 3 Pflanzinseln mit Bäumen anzulegen. Für die Bepflanzung sind großkronige Laubbaumarten in der Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18 - 20 cm Stammumfang zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Pflanzscheibe von mind. 15 m<sup>2</sup> unversiegelt zu lassen und zu begrünen.

**Satzung**

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Nördlich der Büchener Straße, südwestlich im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 4, Ortsausgang Richtung Büchen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

**Teil B - Text**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

**2. Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale Firsthöhe (FH) durch Höhenangabe über bestehendem Gelände festgesetzt.

2.2 Grundsätzlich gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Firsthöhe (FH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig: Von der festgesetzten Firsthöhe (FH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe (FH) um bis zu 1,00 m zulässig.

**3. Mindestgrundstücksgrößen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundstücksgröße von mindestens 600 m<sup>2</sup> je Wohneinheit festgesetzt.

**4. Stellplatzflächen und Nebenanlagen**  
(§ 12, 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreie bauliche Anlagen gemäß LBO S-H bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,45 überschritten werden.

**5. Überschreitung von Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1 Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windfänge, Trennwände, Sichtschutzwände, Sonnenblenden, Pflanzankgitter und Vordächer ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche innerhalb der Anbauverbotszone.

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

6.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

**7. Versickerung des Niederschlagswassers**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7.1 Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.

**Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO Landesbauordnung (LBO)**

**1. Sockelhöhen**  
Die Sockelhöhen aller baulichen Anlagen (Sockelhöhe = Oberkante Erdgeschossfußboden der baulichen Anlagen) dürfen höchstens 0,5 m über der vorhandenen durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes der Planstraße bzw. des betreffenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes liegen.

**2. Dachneigungen**  
Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Wintergärten, Dachanbauten, Dachabschleppungen, Dachausbauten und Walme mit anderen Neigungen zulässig. Bei überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Garagen sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen, auch Flachdächer zulässig.

**3. Dacheindeckungen**  
Dacheindeckungen sind nur mit roten, rotbraunen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Dachplatten sowie als Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig.  
Für Dacheindeckungen von Nebenanlagen sind auch andere Materialien sowie Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig.

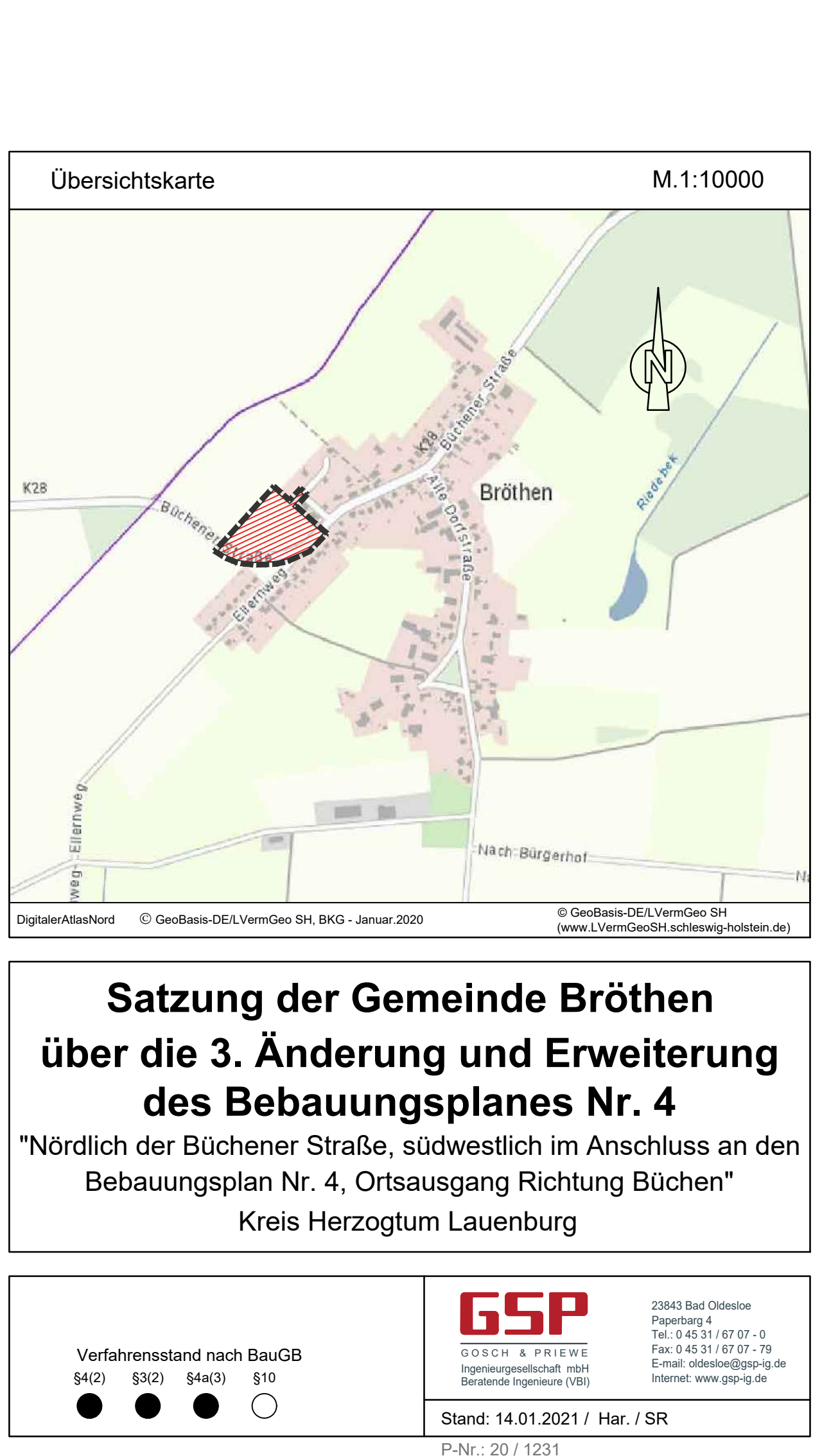
**4. Stellplätze**  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück zu errichten.

**5. Schottergärten**  
Außerhalb von Terrassen, Wegen und Stellplätzen und Zufahrten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.

**Hinweise:**

**1. Artenschutz**  
Vermeidungsmaßnahme 1 Zauneidechse:  
Auf-den-Stock-setzen der Gehölze nur zulässig zwischen 1.10. und 28.2., Eingriff in den Wall dann im darauffolgenden Jahr zwischen März und Mai oder zwischen August und September mit biologischer Baubegleitung.  
Vermeidungsmaßnahme 2 Gehölzvogel:  
Auf-den-Stock-setzen der Gehölze nur zulässig zwischen 1.10. und 28.2., bei Negativnachweis von Vögeln und Zauneidechse sind diese Maßnahmen auch zwischen 1.10. und 28.2. zulässig.

**2. Vorschriften**  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.



**Planzeichenerklärung**

| Planzeichen  | Erläuterungen  | Rechtsgrundlagen                               |
|--|--|--|
| <b>Festsetzungen</b>   |  |  |
| <b>Art der baulichen Nutzung</b>   |  |  |
|  | Allgemeines Wohngebiet   | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB<br>§ 4 BauNVO           |
| <b>Maß der baulichen Nutzung</b>   |  | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB<br>§ 16 BauNVO          |
| GRZ 0,25   | Grundflächenzahl (GRZ)   |  |
| I  | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  |  |
| FH 9,00 m  | Firsthöhe als Höchstmaß, siehe Text Teil B Ziffer 2  |  |
| DN 25° - 48°   | Dachneigung als Mindest- und Höchstgrenze  |  |
| <b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>   |  | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB<br>§ 22 und § 23 BauNVO |
|  | Offene Bauweise  |  |
|  | nur Einzelhäuser zulässig  |  |
|  | Baugrenze  |  |
| <b>Verkehrsflächen</b>   |  | § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB             |
|  | Straßenverkehrsflächen   |  |
|  | Straßenbegrenzungslinie  |  |
|  | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung   |  |
|  | Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich  |  |
| <b>Grünflächen</b>   |  | § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB             |
|  | Private Grünfläche   |  |
|  | Zweckbestimmung: Abschirmgrün  |  |
| <b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> |  | § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB                    |
|  | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft   | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB                        |
|  | Zweckbestimmung: Knickschutzstreifen   |  |
|  | Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (Knick)   |  |
|  | Erhaltung von Bäumen   | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB                       |
| <b>Sonstige Planzeichen</b>  |  |  |
|  | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Flächen zum temporären Abstellen für Müllgefäße | § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 Ba                     |
|  | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- u. Entsorgungsträger                        | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB                        |