

# 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.

## 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 und 3 BauGB, § 16 (6) i. V. m. §§ 17, 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. 0,30 m. Der Höhenbezugswert (m ü. NHN) zur Bestimmung des gewachsenen Bodens wird für den gesamten Geltungsbereich mit 46,20 m ü. NHN bestimmt.

Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA II darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

## 3. Mindestgrundstücksgröße und Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 3 und 6 BauGB

In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA I beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser 600 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften 400 m<sup>2</sup>.

In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA I sind je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zwei Wohnungen je Einzelhaus und je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA II sind auch abweichende Grundstücksgrößen und Wohnungsobergrenzen zulässig.

## 4. 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 auf einem Grundstück min. ein privater Besucherstellplatz nachzuweisen.

## 5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB

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

## 6. 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 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.

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.

## 7. 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.

## 8. 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, standort- und klimawandelangepassten Laubbäumen gem. „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze, BMU 2012“ zu erfüllen.

Es sind Bäume erster Ordnung 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 und Konifere ist auf öffentlichen Flächen sowie zur Einfriedung von privaten Grundstücksflächen zum öffentlichen Straßenraum nicht zulässig.

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

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA I und WA II sind Dachneigungen zwischen 15° und 48° zulässig. Dachanbauten, Dachabschleppungen, Walme und untergeordnete Giebel mit anderen Neigungen sind zulässig.

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.

Solaranlagen und Dachbegrünungen sind zulässig.

Doppelhäuser und Hausgruppen 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. 1,30 m, gemessen ab Oberkante der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, betragen.

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Holzzaun mit senkrechter Stabausrichtung oder als dichtwachsende Hecke aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

## Hinweise

Die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Vor Fällung von Gehölzen im Plangebiet muss durch eine fachkundige Person eine Besitzprüfung auf gebäude- und gehölzbrütende Vogelarten sowie Fledermäuse vorgenommen werden. Im Falle eines Nachweises müssen entsprechende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen in Absprache mit der UNB vorgenommen werden.

Die Baufeldfreimachung und Bebauung müssen zur Vermeidung von Verletzungen und Tötung von Offenlandvogelarten ebenfalls außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden. Sollte der Beginn der Bauarbeiten innerhalb der Brutzeiten erfolgen, so ist dies nur zulässig, wenn zuvor von fachkundiger Seite sichergestellt wird, dass die zu bebauenden Flächen nicht von Offenlandbrütern besetzt sind.

Zum Schutz von Insekten und lichtempfindlichen Fledermausarten sind Beleuchtungsanlagen mit LED-Leuchtmitteln mit Lichttemperaturen von unter 3.000 K mit nach unten ausgerichteten Abstrahlwinkeln auszurüsten.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollen Glasflächen auf den Außenseiten mit einem vertikalen Muster aus 5 mm breiten Linien in einem Abstand von 95 mm zueinander markiert werden.

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

DIN-Vorschriften, auf die in dieser Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden durch die Verwaltungsstelle, bei der auch der Plan eingesehen werden kann, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Gemeinde Barsbüttel, Bebauungsplan Nr. 3.9  
Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, GV 14.12.2023

