Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB und § 1 (6) BauNVO

   In den WA - Gebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmeweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

   In dem WA III ist die Anlage eines Feuerwehrgerätehauses mit erforderlichen Räumlichkeiten und Lagerflächen sowie Technik- und Sozialräumen für den täglichen Betrieb einer Feuerwehr zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1, 3 und 6 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. Der Höhenbezugswert beträgt für das gesamte Plangebiet 37,5 m ü. NHN.

   In den Allgemeinen Wohngebieten WA I und WA II darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Flächen für ebenerdige, mindestens zweiseitig offene, direkt an Wohngebäude angrenzende Terrassen ohne Überdachung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 (4) 2 BauNVO).

   In dem Allgemeinen Wohngebiet WA III darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Lagerflächen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (§ 19 (4) 3 BauNVO).

   Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für untergeordnete Bauteile (z. B. Wintergärten, Erker, Vordächer) um max. 2 m überschritten werden, die gem. LBO einzuhaltenden Grenzabstände bleiben davon unberührt.

   Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 450 m² und für Doppelhaushälften 350 m².

   In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA I sind in Wohngebäuden je angefangene 450 m² Grundstücksfläche zwei Wohnungen je Einzelhaus und je angefangene 350 m² Grundstücksfläche eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

   In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA II und WA III sind in Wohngebäuden auch abweichende Grundstücksgrößen und Wohnungsobergrenzen zulässig.

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 50 m² netto

Raumfläche gem. DIN 277 der im Allgemeinden Wohngebiet zulässigen Nutzungen ist ausnahmsweise nur ein privater Stellplatz nachzuweisen. Zusätzlich ist je sechs Wohnungen/Nutzungseinheiten auf einem Grundstück min. ein privater Besucherstellplatz nachzuweisen.

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

   Entlang der Erschließungsstraße sowie der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind innerhalb eines Freihaltebereiches 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. § 86 LBO

   Die festgesetzten Knickschutzstreifen 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.

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, 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 in jeweils einer Baumscheibe von min. 12 m², 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 in der Planzeichnung festgesetzte Gebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist durch die Pflanzung einer zweireihigen Hecke aus den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks zu erfüllen. Die Reihen sowie die Pflanzen innerhalb einer Reihe sind in einem Abstand von 0,75 m zu pflanzen.

Das Anpflanzen von Lorbeerkirsche und Konifere ist auf öffentlichen Flächen, auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 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.

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

In den WA-Gebieten sind auf Hauptgebäuden nur Sattel- Walm- Krüppelwalm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von mindestens 16° zulässig. Für Wintergärten, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen 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.

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. 1,20 m betragen.

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind ausschließlich 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 Besatzprüfung 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. 2.16
Vorentwurf gem. § 3 (1) BauGB, Abst. 14.01.2025

stolzenberg@planlabor.de