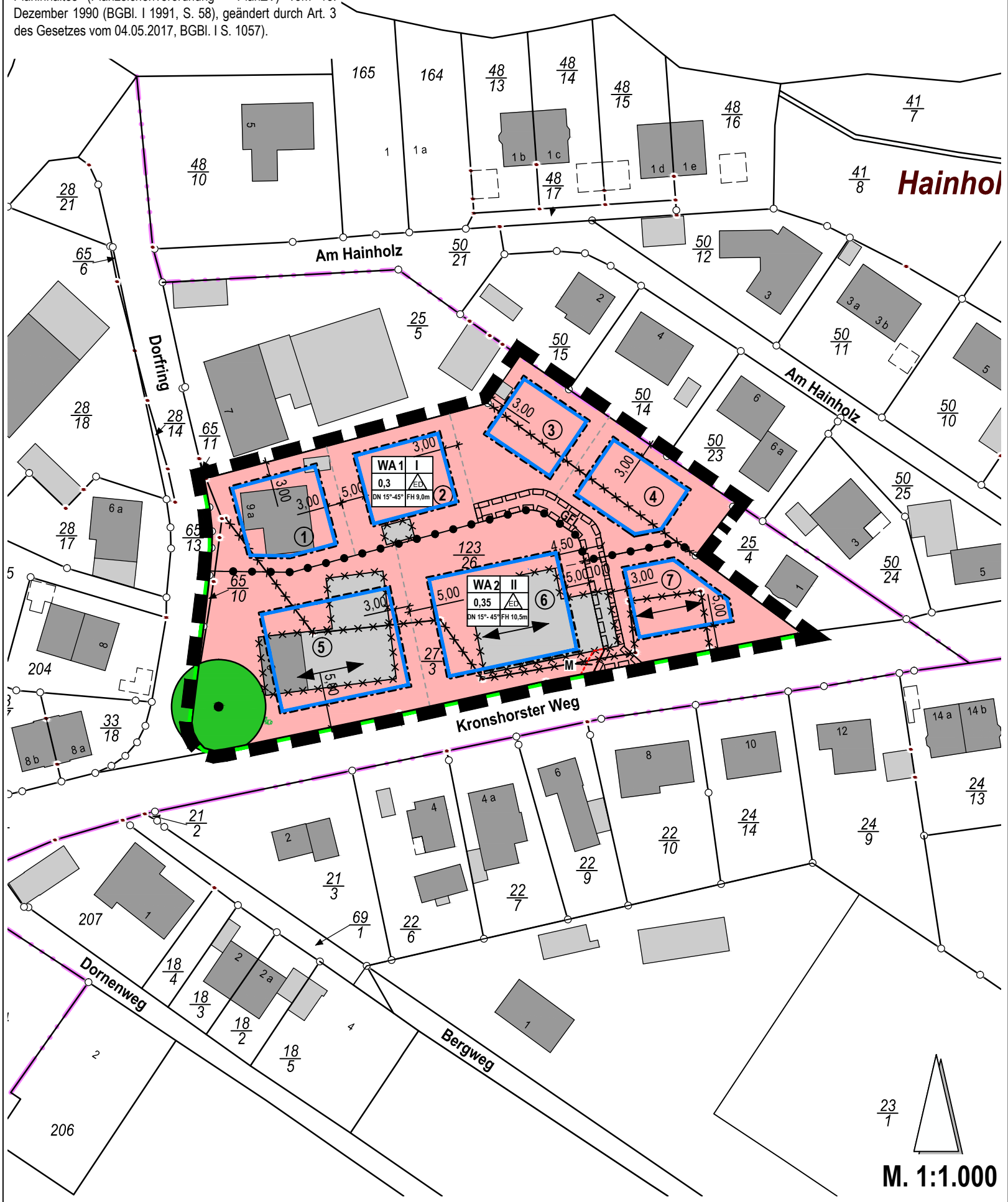


PLANZEICHNUNG - TEIL A

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. I S. 1057).



M. 1:1.000

TEXT - TEIL B

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)**
Innerhalb der festgesetzten Wohngebiete **WA1** und **WA2** sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ zugunsten der Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) ist im Gebiet **WA 1** bis zu einer GRZ von 0,5 und im Gebiet **WA 2** bis zu 0,6 zulässig.
- 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.
- Mindestgrößen für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
Als Mindestgrößen für Baugrundstücke werden festgesetzt:
 - für Einzelhäuser 600 m² und für
 - Doppelhaushälften 300 m².
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
In dem Gebiet **WA 1** sind in Einzelhäusern max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. In Doppelhaushälften ist max. eine Wohnung zulässig.
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)**
Sollten zur Erhaltung festgesetzte Bäume 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 (Zufahrten, Stellplätze) 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)

- Dachform und Dachneigung**
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Wohngebäude nur mit geneigten Dächern in Form von Satteldächern (auch mit Krüppelwalm) und Walmdächern zulässig. Pultdächer sind damit nicht 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.
- 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.
- Fassaden**
Mindestens 30% der Fassadenfläche pro Gebäude ist mit roten bis rotbraunen Klinkern herzustellen.
- Erforderliche Stellplätze (§ 84 Abs. 1, Nr. 8 LBO)**
In den Gebieten **WA1** und **WA2** sind pro Wohnung 2 Stellplätze vorzuhalten. Lediglich für Wohnungen unter 50 m² Wohnfläche im Gebiet **WA2** ist 1 Stellplatz ausreichend.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN	
Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA 1	Allgemeines Wohngebiet, z. B. Gebiet WA 1 - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 1
0,3 / 0,35	Grundflächenzahl - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2
II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
DN 15°-45°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
FH 9,0m / 9,5m	Firsthöhe als Höchstmaß z.B. 9 m bzw. 9,5 m über Oberkante Straßenverkehrsfläche
Bauweise, Baugrenze, Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 3
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 4
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB
	Erhaltung von Einzelbäumen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 6
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
M	M = Müllbehälterabstellplatz
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger 2, 3, 4, 6 und 7 sowie der Versorgungsträger
	Firstrichtung
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	Flurstücksgrenze (vorhanden)
	künftig entfallende Flurstücksgrenze
123/26	Flurstücksbezeichnung
	vorhandene Bebauung
③	Nummerierung der Grundstücke
	künftig entfallende bauliche Anlagen

GEMEINDE BARSBÜTTEL

2. Änderung B-Plan 3.2

für das Gebiet

"Ortsteil Stenwarde, östlich Dorfring, südlich und westlich der Anliegergrundstücke am Hainholz, nördlich Kronshorster Weg"

STAND: 05.01.2018

VORLAGE FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS

PLANVERFASSER: PLANWERKSTATT NORD
 DIPL.-ING. HERMANN S. FEENDERS, STADTPLANER
 21514 GÜSTER, AM MOORWEG 13,
 TEL. 04158/890277, email: info@planwerkstatt-nord.de