SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT - ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 94 " GÖTZBERG "

PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

z.B. (II) Grundflächenzahl § 16 BauNVO

FH Firsthöhe als Höchstmaß über maßgeblicher Erschließungsstraße

Bauweisen, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

Baulinie § 23 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

Stellung der baulichen Anlagen (hier: Hauptfirstrichtung)

Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB

Feuerwehr

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB

hier: Knickschutzzonen

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt (Grundstückszufahrt)

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

Trafostation

Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB

Private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) 18a BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Knickstudiz

SB Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

Knick, anzulegen § 9 (1) 25a BauGB

Bäume anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) 25b BauGB

Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung § 1 und § 15 BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Knick, zu erhalten § 15 b ,NatSchG § 9 (6) BauGB

Naturdenkmal, hier: Einzelbaum (Eiche) § 9 (6) BauGB

Einzelanlagen (unbenaßte Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 (6) BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Gebäude

Künftig fortfallende Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen

Vorgesehene Grundstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

Böschung

Storchennest

Baugrundstücke

Trennung Baulinie / Baugrenze

Sichtdreieck

Alle Maße sind in Metern angegeben

TEXT TEIL B

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Die bauliche Nutzung ist für sämtliche Baufläche innerhalb des Plangeltungsbereiches als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

1.2 Im festgesetzten Dorfgebiet (vgl. Textziffer 1.1) sind gemäß § 1 (9) BauNVO die allgemeinen Zulässigen Nutzungen nach § 5 (2) 9 BauNVO (Tierhaltung) nicht zulässig.

1.3 Im festgesetzten Dorfgebiet (vgl. Textziffer 1.1) sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.4 Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Dabei gilt die maximale Firsthöhe mit 9,00 m über vorhandenem Terrain festgesetzt. (§ 16 (2) 2 BauNVO).

2.0 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

2.1 Für die überbaubaren Grundstücke wird die offene Bauweise festgesetzt. Im Ausnahme ist mit den Ziffern 13, 16, 17, 46, 48, 49, 56, 77 bezeichneten Grundstücke hinsichtlich ihrer unterschiedlichen Gebäude und farbiger Weise behaftigen Einzelhäuser zulässig.

2.2 Die zeichnerische Bezugnahme dient durch Gestaltung, die entsprechend den Anforderungen des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erstellen, sowie auch in dieser Weise, dabei dürfen Gebäude nicht in den Innenbereich der zu errichtenden Stuhle hinstehen (§ 23 (3) BauNVO).

3.0 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) 3 BauGB)

3.1 Die Grundstücksabteilungen sind nur Grundstücke zulässig, die eine Mindestgröße von 800 qm in Wohn-Hauptgebäude nicht unterschreiten.

4.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

4.1 In den festgesetzten Wohnhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten, je Gebäude zulässig.

4.2 Ausnahmsweise sind bis zu 5 Wohnungen zulässig, wenn es sich um die Nutzungsänderung eines Gebäudes entsprechend § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB handelt.

5.0 Grundstücksmaßnahmen (§ 9 (1) 11 BauGB)

5.1 Für die Baugrundstücke Nr. 78, 79 und 81 dürfen die Zufahrten jeweils an den gemäß § 9 (1) 11 BauGB festgesetzten Grundstückseinfahrten (vgl. Textziffer 5.2) und dürfen eine Breite von 5,00 m einschließlich Bordsteinkante (vgl. Textziffer 5.2) dürfen eine Breite von 5,00 m einschließlich Bordsteinkante nicht überschreiten.

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)

6.1 Die Ausgleichsflächen "Streuobstwiese" sind locker mit Obstgehölzen (vgl. Textziffer 6.10) zu bepflanzen und auf der restlichen Fläche mit extensiven Wiesenansäumungen einzusäen. Die Flächen und Obstbäume sind extensiv zu pflegen.

6.2 Die Knickneuanlagen sind entlang der Baufläche nach § 9 (1) 20 BauGB und auf den Grundflächen nach § 9 (1) 10 BauGB festgesetzt. Ausnahmsweise auf Flächen und die Knickneuanlagen der natürlichen Sukzession zu überlassen. Einem der Knickneuanlagen an Grundstück dieser als extensive Wiesenäuser einzulegen (1 Mahdzeit, frühestens ab August).

6.3 Innerhalb der Knickschutzzonen ist eine Bebauung jeglicher Art ausgeschlossen. Die Knickschutzzonen sind gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt und dürfen nicht Bestandteil der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Knickschutzzonen) zulässig ist.

6.4 Innerhalb der nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen ist die Verbringung von Bodenaushub unzulässig.

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Grundstückszufahrten, Aufbrotstellplätze, Grundstücks sowie Pflegewege, sind mit wasser und durchlässigen Aufbau herzustellen. Die Anlagen sind so zu bemessen und dimensionieren, einheitliche Bedeutung sowie Dimensionierung, Ausführung und Belastung ist nicht zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist auf allen nichtüberbauten Flächen durch bauliche Verdichtung einzuschränken.

6.6 Das Dachwasser der privaten Flächen ist, sofern die Untergrundbeschaffenheit dies zulässt, auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

6.7 Im Wurzelbereich (= Traufkreis) zu erhaltender Bäume, Gehölze und Knicks ist jegliche Bodenverdichtungen und Bodenverdichtungen bzw. - verunreinigungen unzulässig.

6.8 Alle neu zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm zu versehen, die gegen Überfahren durch KFZ zu sichern ist.

6.9 Vorhandene Lücken in Knicks sind durch Anpflanzungen von Arten der Schlehen-Hasel-Knickgesellschaften (vgl. Artenliste, Textziffer 6.10) zu schließen.

6.10 Außer den gekennzeichneten Knickdurchbrüchen für die Zufahrten sind keine weiteren zulässig.

6.11 Für die Anpflanzungen oder Erhaltungsgebiet festgesetzte Gehölze sind bei deren Ausfall Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

6.12 Für Anpflanzungen sind folgende Arten und Mindestqualitäten zu verwenden:

a) Einzelbäume, Überhälter

Acer campestre - Feldahorn; Acer pseudoplatanus - Bergahorn; Alnus glutinosa - Schwarzerle; Carpinus betulus - Hainbuche; Castanea sativa - Weißkastanie; Fagus sylvatica - Rotbuche; Quercus robur - Stieleiche; Sorbus aucuparia - Eberesche; Tilia spec. - Linden arten

(Mindestmaße, 3x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang, Überhälter und alte SQ in Knicks einzubringen)

b) Knicks sowie flächige Anpflanzungen:

Acer campestre - Feldahorn; Alnus glutinosa - Schwarzerle; Carpinus betulus - Hainbuche; Corylus avellana - Haselnuß; Crataegus monogyna - Weißdorn; Fraxinus excelsior - Esche; Prunus avium - Vogelkirsche; Prunus cerasus - Sauerkirsche; Prunus domestica - Haus-Zwetschge; Prunus insitia - Kriecherlaume; Prunus spinosa - Gemeine Schlehe; Pyrus pyraster - Wildbirne; Quercus robur - Stieleiche; Salix aurita - Ohrweide; Salix cinerea - Grauweide; Salix pentandra - Lorbeerweide; Salix viminalis - Korbweide; Sorbus aucuparia - Eberesche; Viburnum opulus - Schneeball

Baumarten: Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 125-150 cm hoch
Straucharten: Sträucher, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm hoch
Die Pflanzdichte beträgt 1 Pflanze / 1 qm, außer bei Überhälten.

c) Ausgleichsflächen "Streuobstwiese" auf den Flurstücken 343, 411, 253 und 211/K:

Malus spec. - Apfelbäume (auch Sorten); Prunus spec. - Kirschen- und Pflaumenarten (auch Sorten); Pyrus spec. - Birnenarten (auch Sorten)

Hochstämme, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, alte 10-15 cm.

Die den einzelnen Grundstücken bzw. Abschnitten zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen und Anpflanzungen sind mit Beginn der Bauführung zu realisieren, spätestens jedoch in der nächstmöglichen Pflanzzeit.

6.13 Alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Zufahrten und Wegen beansprucht werden, sind mindestens mit Rasen, Mindestens 20% gärtnerisch einzugrünen Fläche ist mit Gehölzen und Stauden zu begrünen.

7.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 80 LBO)

7.1 In Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Gebäude als Vorderhäuser oder Giebelhäuser mit Vorsprüngen zu gestalten. Die Außenseiten aufgehende Fassaden und zweiseitige Gebäudeteilen können zur Fläche maximal 25 % der jeweiligen Fassade auch mit anderenfarbe Hinterhäuser, Giebelhäuser und Vorsprünge sowie Dachgaupen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind unterhalb Einzelhäuser gestattet werden. Die vg. Außenwandgestaltung ist in ist. Ins dunkelbraunen oder weißen Fassaden zu gestalten, bei Verwendung von Ziegeln ist ein Rotton zulässig.

7.2 Dächer sind nur symmetrisch und mit einer Dachneigung von 30° bis 48° zu gestalten. Sie sind mit roten bis rotbraunen Pfannen einzudecken. Dachbel firsten sind Reetdächer zulässig. Abweichende Dachneigungen sind zulässig für die Ausnahme von Wohnhäusern der Baugrundstücke entlang der Dorfstraße (Nr. 78 und 79 sowie Nr. 80 und 81 sowie Nr. 82 und 83 sowie Nr. 84 und 85 sowie Nr. 92 und 93 sowie Nr. 94 und 95 sowie Nr. 96 und 97 sowie Nr. 98 und 99 sowie Nr. 100 und 101 sowie Nr. 102 und 103 sowie Nr. 104 und 105 sowie Nr. 106 und 107 sowie Nr.