

Text - Teil B

1. FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH

§ 9 BauGB, BauNVO

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs.3 Nr. 1,3 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 HÖCHSTZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

1.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Bauliche Anlagen dürfen eine maximale Firsthöhe von 8,00 m nicht überschreiten. Die maximale Firsthöhe wird gemessen von Oberkante fertiger Straßenfahrbahn vor der Mitte des Baugrundstückes an der Zufahrtseite. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das vorhandene Gelände im Bereich der überbaubaren Fläche mehr als 1,00 m unter der diesbezüglichen Straßenkante liegt und die maximale Gebäudehöhe von 9,00 m, gemessen von der Oberkante des diesbezüglichen vorhandenen Geländes, nicht überschritten wird.

1.4 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN UND GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 + 13 BauGB

Die Bauflächen in der 2. Reihe sind jeweils über Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte, die auf jeweils 3 m breiten Streifen an den Grundstücksgrenzen festgesetzt werden, zu erschließen. Die genaue Lage der Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte ist jeweils im Bauantragsverfahren verbindlich festzulegen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

In den Einmündungsbereichen der Zufahrtswege der rückwärtigen Grundstücke sind Stellflächen für Abfallgefäße vorzusehen.

1.5 SCHALLSCHUTZ

§ 1 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Lärmpegelbereich 2 sind die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern möglichst an der Nordwest-Seite der Gebäude anzuordnen. Ist dies aus räumlichen oder städtebaulichen Gründen nicht möglich, so sind Schlafräume und Kinderzimmer mit Schallschutzfenstern und ggf. schallgedämmten Lüftungseinrichtungen entsprechend dem Lärmpegelbereich II der DIN 4109 zu versehen.

1.6 FLÄCHEN FÜR DAS VERSICKERN VON OBERFLÄCHENWASSER

§ 9 Abs. 1 Nr. 9 + 10 BauGB

In dem allgemeinen Wohngebiet sind die Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers (Mulden/Rigolen) im Bereich der "Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist", westlich der Hamburger Strasse, anzulegen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 92 Landesbauordnung Schleswig-Holstein

GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1 Die Dächer eingeschossiger Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung bis 48° auszuführen.

2.2 Die Gebäude sind als Verblendbauten mit roten, braunen oder gelben Vormauersteinen zu errichten. Für Einzelhäuser sind auch weißgestrichene Gebäudeaußenflächen zulässig

2.3 Doppelhäuser sind mit jeweils einheitlichen Farbgestaltungen und Fassadengestaltungen zu errichten.

2.4 Für alle Gebäude wird für die Dachdeckung der Farbton "rotbraun" oder "anthrazit" festgesetzt.

2.5 Freistehende, angebaute Garagen sowie Nebengebäude, sind in Material und Farbe dem Hauptbaukörper auf dem Grundstück anzugleichen.

Zeichenerklärung

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

(§9 (1) Nr.1 BauGB und §1-11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet
(§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§9 (1) Nr.1 BauGB und §16-21 BauNVO)

GRZ 0,25

Grundflächenzahl als Höchstgrenze

GFZ 0,3

Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze



Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

(§9 (1) Nr.2 BauGB und §22 u. 23 BauNVO)



Offene Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen

(9§) (1) Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen
Fußweg



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P

hier: Flächen für das Parken von Fahrzeugen

Fw + Rw

hier: Fuß- und Radweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Ein- bzw. Ausfahrten

Landschaftsschutz

(§9 (1) Nr.25 BauGB)



Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

(§9 (1) Nr.4 und 22 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (§9 (1) Nr. 10 und §9(6) BauGB)
hier: Anbauverbotszone gemäß §9 (1) FStrG



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (§9 (2) Nr. 6 und (4) BauGB)
hier: Lärmpegelbereich 2

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

12

Flurstücknummern



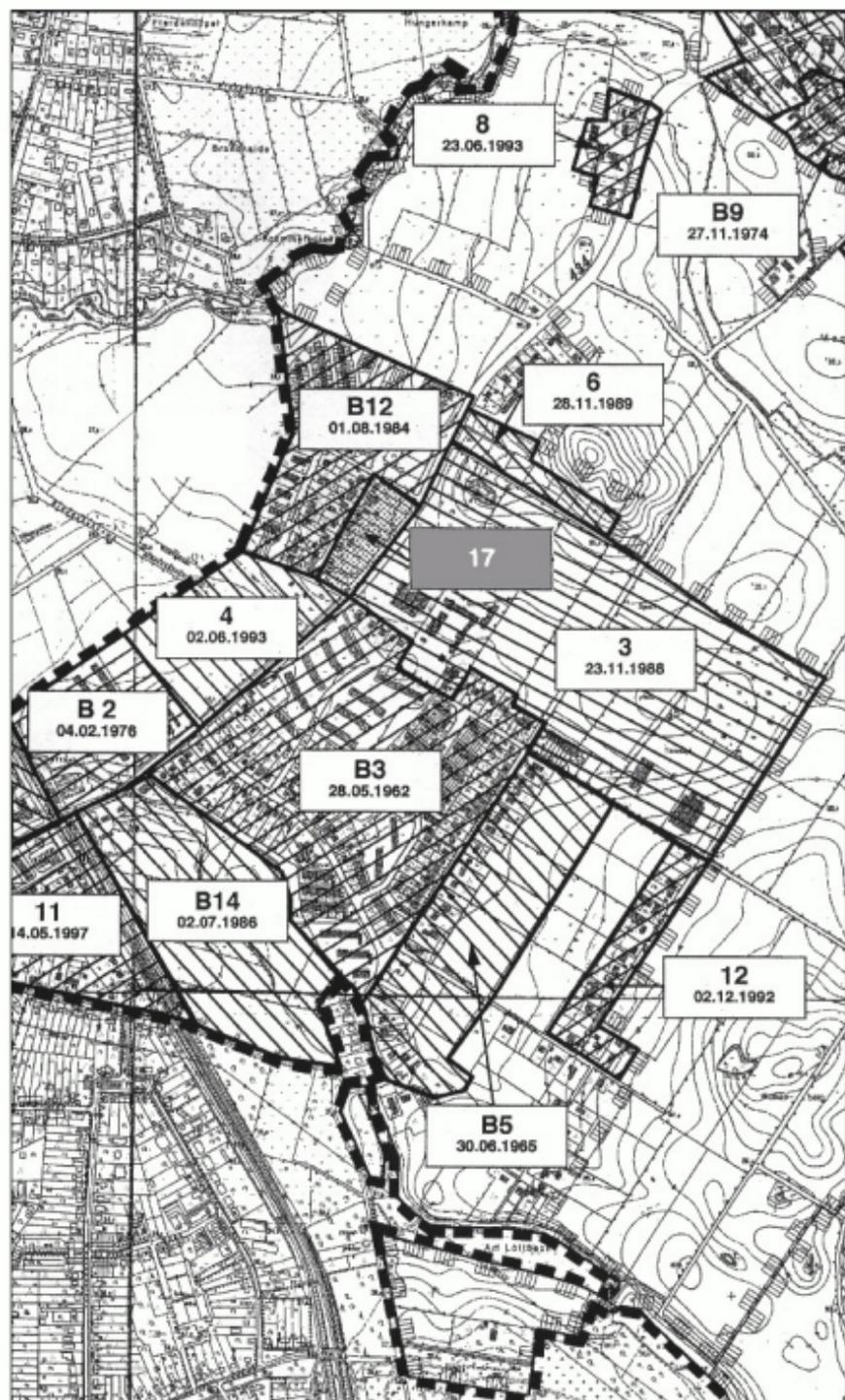
Flurstücksgrenzen

5.00

Maßangaben in Meter



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Satzung der Gemeinde Ammersbek
über den Bebauungsplan Nr. 17

für das Gebiet

östlich der Strasse Brennerkoppel
und westlich der Hamburger Straße