

TEIL B TEXT

1.00 Festsetzung zur Erhaltung baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung § 172 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), bedürfen der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 BauGB).

2.00 Örtliche Bauvorschriften (§ 92 LBO)

Sockelhöhen

Die Sockelhöhen der baulichen Anlagen (Sockelhöhe = Oberkante Erdgeschossfußboden) im Dorfgebiet darf höchstens 0,50 m über der mittleren Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes liegen. Die Sockelhöhe bei Hintergrundstücksbebauung darf höchstens 0,50 m über der mittleren Höhe des vorhandenen Geländes liegen.

Dachneigungen

Die Dachneigungen der Hauptgebäude sind nur von 30° bis 51° zulässig. Attiken, Dachabschleppungen, Dachausbauten und abgewalmte Flächen sind neben den festgesetzten Dachneigungen mit anderen Neigungen zulässig.

Für landwirtschaftliche Nebengebäude, überdachte Stellplätze und Garagen sowie für das Feuerwehrgerätehaus sind neben den festgesetzten Dachneigungen auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur in 'rot' bis 'rotbraun' zulässig. Bei Weichbedachung ist die natürliche Farbe zulässig. Bei landwirtschaftlichen Nebengebäuden, überdachten Stellplätzen und Garagen sind auch andere Farben zulässig.

Geltungsbereich für örtliche Bauvorschriften für erhaltenswerte bauliche Anlagen

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten nur für den Teil des Geltungsbereiches, der gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als zu erhalten festgesetzt ist.

Baukörper

Anbauten sind in Material und Bauweise an die Hauptgebäude anzupassen.

Dachneigung

Für sämtliche Gebäude sind bei Wiederherstellung die gleichen Dachneigungen wie vorhanden wieder herzustellen.

Anbauten

Anbauten sind mit gleicher Traufhöhe und gleicher Dachneigung wie die Hauptbaukörper auszuführen.

Dachgauben

Dachgauben sind nur in einer Größe bis zu einer Breite von 2,00 m zulässig und in der Achse darunter liegender Fenster anzuordnen.

Die Abstände mehrerer Gauben untereinander müssen mindestens der Breite der Gauben entsprechen.

Fassaden

Fassaden sind nur in Mauerwerk in den Farben 'rot' bis 'rotbraun', entsprechend des vorhandenen Mauerwerks zulässig. Einzelne Fassadenabschnitte sind in anderen Materialien zulässig. (Maximal 25 % der Gesamtfassadenfläche)

Fenster

Fensterrahmen und -flügel sowie Außentüren sind nur in 'weiß' zulässig. Aluminium und sonstige Metalle sind unzulässig.

Fensteröffnungen

Fensteröffnungen sind rechteckig stehend auszubilden. Liegend ausgebildete Fensteröffnungen sind nur zulässig, wenn sie so unterteilt sind, dass rechteckig stehende Fensterflügel gebildet werden. Halbbrunde Fenster entsprechend der vorhandenen Stallfenster sind zulässig.

3.00 Pflanz- und Erhaltungsgebote sowie sonstige grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und wenn nötig, durch Sicherungsmaßnahmen zu schützen.

Ausgleichsmaßnahmen

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr ist die ausgewiesene Grünfläche im nördlichen und östlichen Bereich als Brachfläche anzulegen und jeglicher Nutzung zu entziehen. Zusätzlich ist zur Abschirmung gegenüber der freien Landschaft ein Knick anzulegen.

Neu anzulegender Knick

Der neu anzulegende Knickwall nördlich und östlich der geplanten Feuerwehr ist in 1,00 m Höhe, einer Knickfußbreite von 3,00 m und beidseitigen Mulden von 1,00 m Breite zu erstellen. Zur Bepflanzung des Walles sind zweimal verpflanzte Sträucher (60 bis 100 cm) oder zweimal verpflanzte Heister (150 bis 200 cm) zu verwenden bei einer Pflanzdichte von 1 Pflanze/m².

Folgende Gehölzarten sind zulässig:

Hängebirke, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Zitterpappel, Schlehe, Wildbirne, Stieleiche, Brombeere, Himbeere, Holunder und Vogelbeere.

Der Ausgleich für den Eingriff durch den später geplanten Straßenbau von der Hauptstraße zur Wendeanlage der Straße Hinter den Höfen ist vor Baubeginn der Straße zu ermitteln, unter Einbeziehung der festgesetzten Straßenbäume, und auf anderen Flächen der Gemeinde nachzuweisen.

Einfriedigungen

Die vorhandenen straßenseitigen Gartenmauern aus Findlingen und Natursteinen sind auf Dauer zu erhalten. Die Einfriedigungen der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Bereichen sind nur mit lebenden oder geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen zulässig.

Bei zusätzlichen Einzäunungen muß der Zaun in der Hecke liegen bzw. beidseitig heckenartig abgepflanzt werden.

Zufahrten, Stellplätze

Auf privaten Grundstücksflächen sind Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind landwirtschaftlich genutzte Hofflächen.

4.00 Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Vordächer, Erker, Windfänge, Loggien, Terrassentrennwände, Sichtschutzwände ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

5.00 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr darf die zulässige Grundfläche um bis zu 100 % für die Anlage von Stellplätzen mit ihren Zufahrten überschritten werden mit der Maßgabe, dass die Zufahrten und Stellplätze einschließlich ihres Unterbaus in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen sind. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierung oder Betonierung ist nicht zulässig.

6.00 Gliederung (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Die in § 5 Abs. 2 Nr. 9 aufgeführten zulässigen baulichen Anlagen

- Tankstellen - sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

7.00 Geruchsimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf der Fläche mit der Kennzeichnung „Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ sind Wohngebäude sowie Gebäude, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, mit Ausnahme von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, wegen Belästigung aufgrund der zu erwartenden hohen Geruchsintensitäten, unzulässig.

Sollten sich durch Einstellung oder Reduzierung der Viehhaltung oder durch Verbesserung der technischen Vorkehrungen die Geruchsimmissionen verringern, so kann bei Nachweis durch ein Einzelgutachten, dass keine schädlichen Geruchsimmissionen vorliegen, eine Wohnbebauung bzw. eine Bebauung, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dient, vorgenommen werden.

8.00 Lärmschutz

Verkehrslärm:

Die MD-Orientierungswerte von 60 dB(A) am Tage bzw. 50 dB(A) in der Nacht sind im Bereich der ersten Baureihe entlang der Stellauer Hauptstraße (vorhandene Gebäude) überschritten. Aktiver Lärmschutz ist nicht möglich, da die Grundstücke von der Stellauer Hauptstraße aus erschlossen werden. Ersatzweise erfolgen Festsetzungen zu Grundrissgestaltung und/oder passivem Schallschutz.

Sofern die Baugrenzen von neuer Bebauung näher als 25m an die Stellauer Hauptstraße (Bezug: Straßenmitte) heranrücken, ist die straßenzugewandte Anordnung von Terrassen und Balkonen ausgeschlossen.

Zu straßenzugewandten Fronten und zu Seitenfronten hin angeordnete Schlaf- und Kinderzimmer sind auszuschließen, wenn der Abstand zu den Fenstern weniger als 30 m beträgt (Bezug: Straßenmitte). Ersatzweise sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Passiver Schallschutz ist wie folgt vorzusehen:

Lärmpegelbereiche:

Lärmpegelbereich nach Din 4109	Abstand / m von Straßenmitte	
	straßenzugewandte Fronten und Seitenfronten	straßenabgewandte Seite
IV	18	-
III	34	18

Den Lärmpegelbereichen sind die in der folgenden Übersicht angegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße $erR'_{w,raa}$ zugeordnet.

Schalldämmmaße:

Lärmpegelbereich nach Din 4109	maßgeblicher Außen- lärmpegel L_p dB (A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $erR'_{w,raa}$	
		Wohnräume	Bürräume ²⁾
IV	66 - 70	40	35
III	61 - 65	35	30

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteiles (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

²⁾ An die Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen nach den Kriterien DIN 4109 nachzuweisen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 6 Abs. 7 BauGB



Dorfgebiete

§ 5 BauNVO

0,25

Grundflächenzahl GRZ

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0

offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



nur Einzelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

max. 2 WE

max. 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB



Hier: Feuerwehr

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Hier: Parkanlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PRIV./ÖFF.
DORFPLATZ /
FESTWIESE

Privater / öffentlicher Bereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Dorfplatz / Festwiese

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Spielplatz

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Wasserflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB



Bindung für die Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Pflanzgebot für Bäume

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier Knicks

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Erhaltenswerte Gebäude (§ 1 DSchG)

§ 172 BauGB



Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie Anlieger (der Flurstücke 11/11, 11/10, 11/12 und 11/13)

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§ 16 Abs. 5 BauNVO



Flächen für die Landwirtschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Hier: Lärmschutz



Lärmpegelbereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Hier: Geruchsimmisionen

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER



Vorhandene bauliche Anlage

a) Wohngebäude
b) Nebengebäude
c) Überdachung



Künftig fortfallende bauliche Anlage



Flurgrenze / Grenzstein



Künftig fortfallende Flurgrenze / Grenzstein



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

$\frac{41}{2}$

Flurstücksbezeichnung

Schulstraße

Straßenbezeichnung



Straßenschnittlinie



Bushaltestelle



Wendekreisdurchmesser in m



Sichtdreieck

OD
KM 2,606

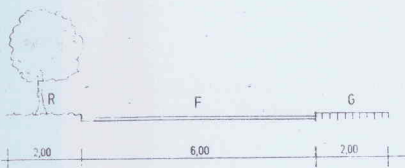
Ortsdurchfahrt
km 2,606

STRASSENPROFILE

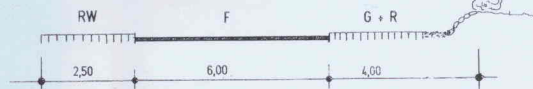
M 1 : 100

G = GEHWEG
F = FAHRGASSE
P = PARKPLATZ
R = RANDSTREIFEN
RW = RADWEG

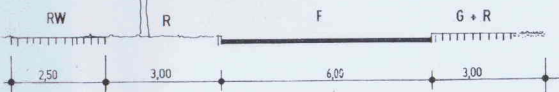
B - B



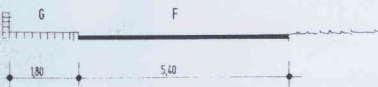
C - C HAUPTSTRASSE



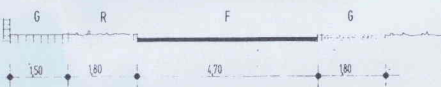
D - D HAUPTSTRASSE



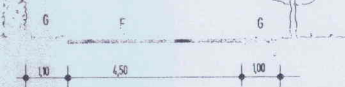
E - E AM DORFPLATZ



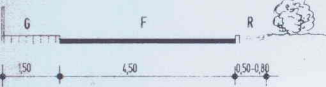
F - F AM DORFPLATZ



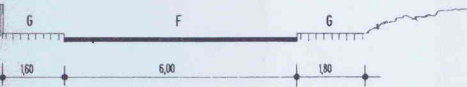
G - G ACHTERN DIEK



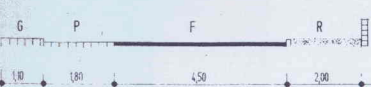
H - H SCHULSTRASSE



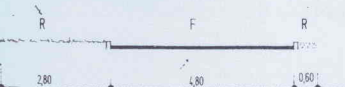
I - I SCHULSTRASSE



K - K WIESENSTRASSE



L - L WIESENSTRASSE



SATZUNG DER GEMEINDE BARSBÜTTEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4.6

GEBIET: ORTSTEIL STELLAU, DORFMITTE
NÖRDL. + SÜDL. ACHTERN DIEK
NÖRDL. + SÜDL. HAUPTSTRASSE
ÖSTL. SCHULSTRASSE
WESTL. WIESENSTRASSE
BEIDSEITIG AM DORFPLATZ

Aufgrund der §§ 10 und 172 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 31.01.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4.6 für das Gebiet :

Ortsteil Stellau, Dorfmitte
Nördl. + südl. Achtern Diek,
nördl. + südl. Hauptstraße,
östl. Schulstraße,
westl. Wiesenstraße
beidseitig am Dorfplatz

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

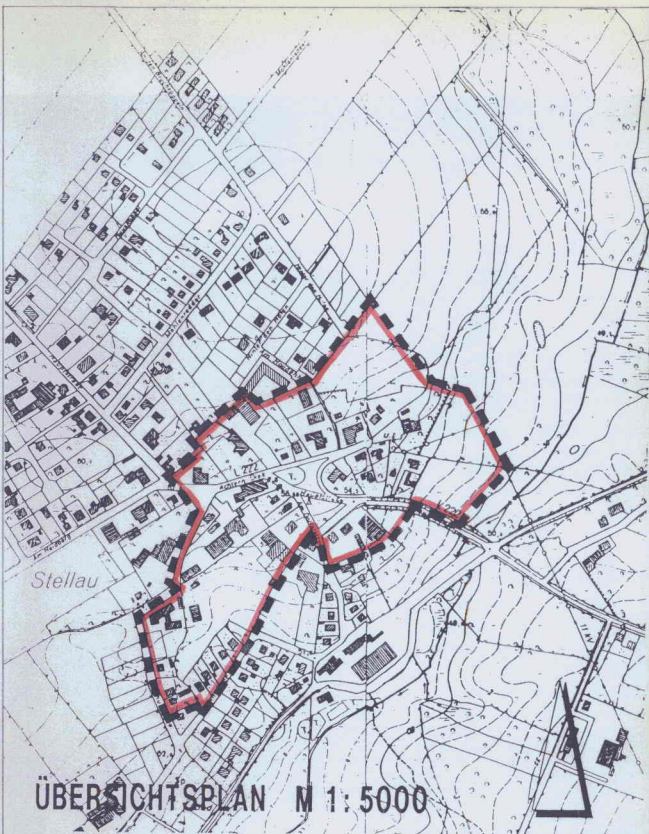
Hinweise :

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Darstellung des Planinhaltes nach der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

ARCHITEKT
BORNWEG 13
TEL. 04104/4845

H-J JOHANNSEN
21521 DASSENDORF
FAX 04104/7682



BEBAUUNGSPLAN NR. 4.6
DER GEMEINDE BARSBÜTTEL
STAND: ORIGINALAUSFERTIGUNG