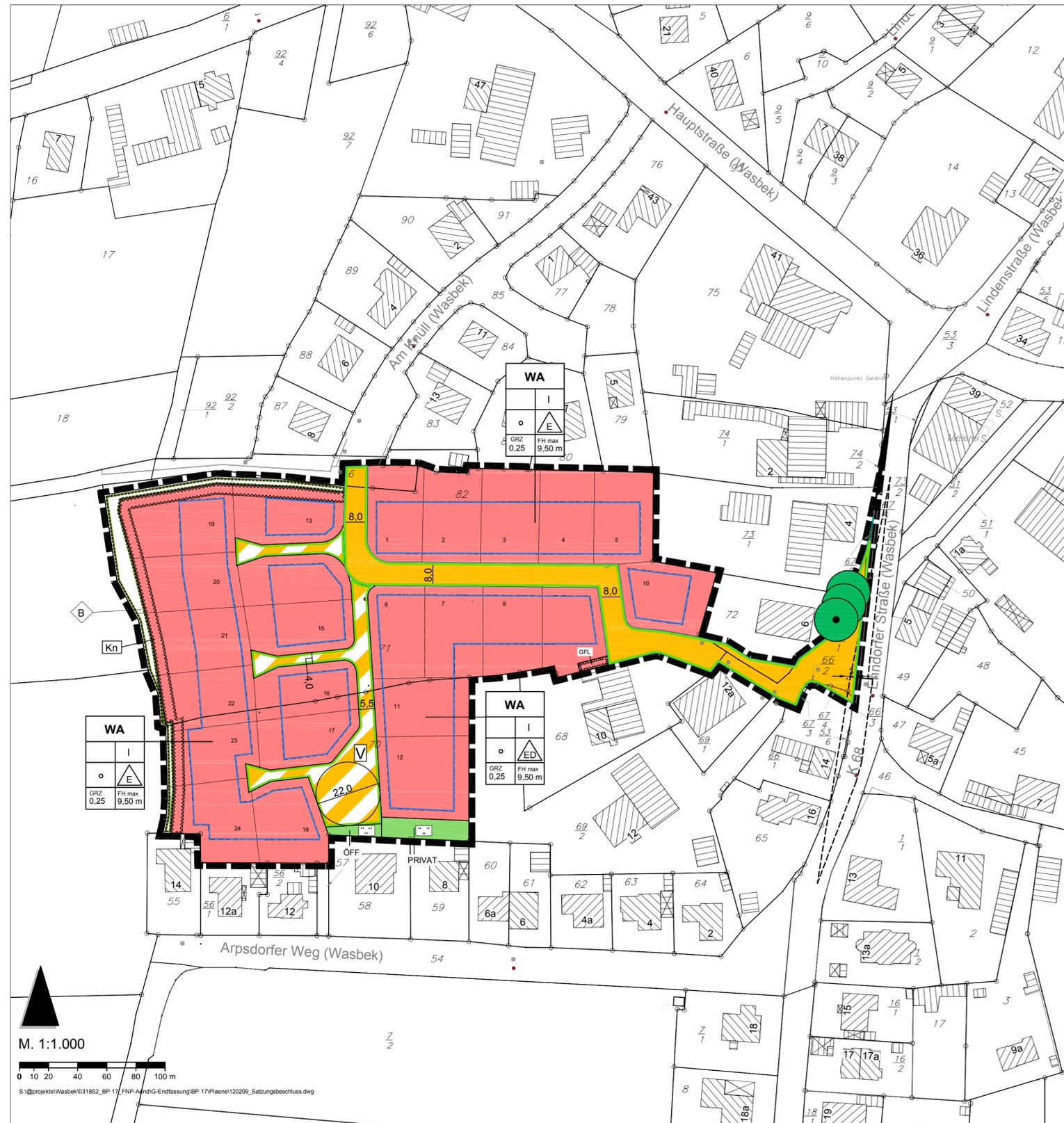


SATZUNG DER GEMEINDE WASBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 - "HOFSTELLE KÜHL"

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH "ARPSDORFER WEG", WESTLICH "EHNDORFER STRASSE", SÜDLICH "AM KNÜLL" UND ÖSTLICH "SIKKENGRABEN"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,25 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
(§16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse
(§16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

FH max. 9,5 m Höchstzulässige Firsthöhe
(§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

O Offene Bauweise
(§ 22 BauNVO)

E Nur Einzelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 23 BauNVO)

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

OFF Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Abstandsgrün

PRIVAT Private Grünflächen

Zweckbestimmung: Hausgarten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)

Zweckbestimmung: Knickschutzstreifen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Flurstückes 68
(§ 9 Abs. 11 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 "Hofstelle"
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Geschütztes Biotop (Knick)
(§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG)

Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Flurstücksbezeichnung

Vorhandene Flurstücksgrenze

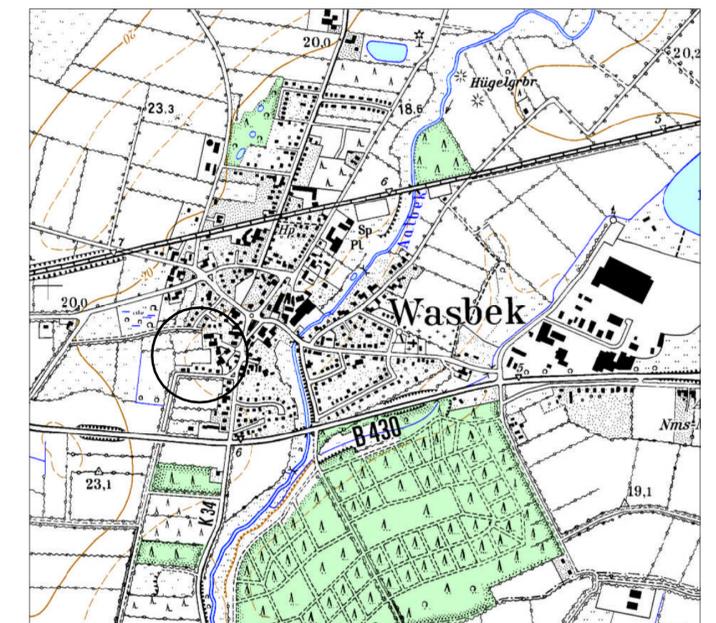
Sichtdreieck

vorgeschlagene Grundstücksteilung

Nummerierung der Grundstücke

Bemaßung in Metern

Übersichtskarte



SATZUNG DER GEMEINDE WASBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 - "HOFSTELLE KÜHL"

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH "ARPSDORFER WEG", WESTLICH "EHNDORFER STRASSE", SÜDLICH "AM KNÜLL" UND ÖSTLICH "SIKKENGRABEN"

BEARBEITUNGSPHASE: SATZUNGSBESCHLUSS	PROJEKT-NR.: 031852	PROJEKTBEARBEITER: ISENSEE/ PETERS
MASSSTAB: 1:1.000	GEZEICHNET: SCHBISCH	DATUM: 09.02.2012

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Absatz 5 und § 1 Absatz 6 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen sind Nebenanlagen ausgeschlossen.

1.3 Eingeschränkte Zulässigkeit von Garagen und Carports (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen und Carports ausgeschlossen.

1.4 Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Das Mindestmaß für die Größe der einzelnen privaten Wohngrundstücke muss bei einer Einzelhausbebauung 550 m² und bei einer Doppelhausbebauung mind. 300 m² pro Doppelhaushälfte betragen.

1.5 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.6 Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte ist nur eine Zufahrt von maximal 4,50 m Breite zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 3 Nr. 2 BauNVO)

Für alle zulässigen Dachformen sind folgende max. bauliche Höhenentwicklungen einzuhalten:

max. zulässige Höhe Erdgeschoßrohfußboden: 0,40 m
max. zulässige Firsthöhe FH max.: 9,50 m

2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhenlage der Oberkante des fertig gestellten Abschnitts der Erschließungsstraße bzw. des Wohnweges.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 LNatSchG)

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

3.1 Anpflanzen von Bäumen innerhalb von Straßenverkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mind. 5 Straßenbäume als Hochstamm, 3 x v., mit einem Stammumfang von 16-18 cm zur stadträumlichen Gliederung des Straßenraums zu pflanzen. Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von mind. 6 qm vorzusehen.

3.2 Anpflanzen von Sträuchern auf der öffentlichen Grünfläche

Auf der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche ist eine dichte, geschlossene Strauchpflanzung vorzunehmen. Es sind heimische, standortgerechte Sträucher (2 x verpflanzt, je nach Art 60/100 oder 100/150) in einem Pflanzabstand von 1,50 x 1,50 m, diagonal versetzt zu pflanzen. Sträucher gleicher Art werden in Gruppen (5-7 Ex.) gepflanzt.

Es sind Pflanzenarten der Pflanzenliste in der Begründung zum Bebauungsplan zu verwenden. Die Anlage von Wegen oder Zufahrten auf dieser Fläche ist nicht zulässig.

4. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

5. Knickschutzstreifen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Knickschutzstreifen sind die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen oder Versiegelungen unzulässig. Der Knick ist grundstückseitig am Knickfuss vor Beginn der Bautätigkeiten einzuzäunen.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

6. Gestaltung der Doppelhäuser

Bei zwei aneinander gebauten Doppelhaushälften sind die bauliche Höhenentwicklung, die Dachneigung, Dachmaterialien und Dachfarbe sowie das Fassadenmaterial einheitlich auszuführen. Auf die Dachfläche zusätzlich montierte Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren sind von dieser Regelung ausgenommen.

7. Dachgestalt

7.1 Dachformen

Im gesamten Plangeltungsbereich sind nur geneigte Dächer zulässig.

Es sind nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und versetzte Pultdächer zulässig.

7.2 Dachdeckungsmaterialien

Es sind nur Dachdeckungsmaterialien in ortsüblichen Farben zulässig.

8. Materialien der Außenwände

Fassaden in Rundbohlenbauweise sowie Verglasungen aus verspiegelten Gläsern sind im gesamten Plangeltungsbereich nicht zulässig.