

B 23.8 Änd

	BauGB	BauNVO
<u>I. Planungsrechtliche Festsetzungen</u> <u>gem. § 9 (1) BauGB</u>		
<u>1 Bauliche Nutzung</u>		
1.1	Im Baugebiet 1, 4, 6 und 8 (reines Wohngebiet - WR -) sind die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 der BauNVO nicht zulässig.	9(1)1 3(3) 1(6)1,2
1.2	Im Baugebiet 8 (allgemeines Wohngebiet) sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nummern 2, 4 und 5 nicht zulässig.	9(1)1 4(3) 1(6)1
1.3	Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundflächenzahl um bis zu 80 % durch die Fläche der Tiefgarage überschritten werden.	9(1)1 9(4)3
<u>2 Stellung der Gebäude</u>		
2.1	Die Firstrichtung untergeordneter Gebäudeteile darf von der im Plan festgesetzten Hauptfirstrichtung abweichen.	9(1)2
2.2	In der Baugebieten mit abweichender Bauweise sind Gebäudelängen = 50m zulässig.	9(1)2 22(4)
<u>3 Gebäudehöhen</u>		
3.1	Im Baugebiet 3, 4 und 5 ist der Ausbau des Daches bei einer Dachneigung von 35 Grad zulässig.	9(1)1
3.2	In Gebiet 6 ist der Dachausbau im Bereich mit III-Geschossen als Höchstgrenze unzulässig	9(1)1
<u>4 Ausnahmen</u>		
4.1	In Einvernehmen mit der Gemeinde sind Abweichungen von der im Plan festgesetzten Hauptfirstrichtung zulässig, wenn die städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen und die Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.	9(1)2
<u>5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen</u>		
5.1	Stellplätze und Garagen sind, sofern in der Planzeichnung nicht besonders festgesetzt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, davon ausgenommen ist Baugebiet 1.	12(6)

- 5.2 Stellplätze und Carports sind ebenerdig bzw. + / - 10 cm zur Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche an der Zufahrtsseite anzuordnen. 9(2)
- 5.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur bis zu einer Größe von 10 cbm zulässig. 14(1)
- 6 Private Spielplätze
- 6.1 Die notwendigen privaten Spielplätze sind bei Geschoßwohnungsbau den Hauseingängen und den Wohnwegen zugeordnet. 9(1)4
- 7 Grün- und Freiflächen
- 7.1 Die Bepflanzung auf den Baugrundstücken hat sich wesentlich an der bodenständigen Eichen/Birkenwaldgesellschaft zu orientieren. Weitere Arten und Sorten der entsprechenden Gattung sind zulässig. Als immergrünes Gehölz kann die Kiefer verwendet werden. Koniferen sind zur Bildung von Hecken nicht zulässig. Die vorhandene Bepflanzung ist zu erhalten. 9(1)25
- 7.2 Die Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. 9(1)20
- 7.3 Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen. 9(1)20
- 7.4 Für anzulegende Pflasterflächen ist ein Betonunterbau nicht zulässig. 9(1)20
- 8 Bepflanzung und Erhaltung
- 8.1 Der öffentliche Grünzug ist als Eichen-Birkenwald, unter Verwendung der charakteristischen Gehölzarten anzulegen. 9(1)20
- 8.2 Die sonstigen öffentlichen Grünflächen sind ebenfalls unter hauptsächlichlicher Verwendung von Gehölzarten des Eichen-Birkenwaldes zu bepflanzen. 9(1)20
- 8.3 Der bepflanzte Knickwall ist gemäß "Merkblatt Knick" des Landesamtes für Naturschutz und Landschaftspflege anzulegen. 9(1)20

- 8.4 Die zu erhaltenden Bäume sind gemäß DIN 18920 zu schützen und zu pflegen. Bei Abgang sind gleichwertige standortgerechte Ersatzbepflanzungen vorzunehmen. 9(1)20
- 8.5 Die Umpflanzung der Spielplätze ist mit standortgerechten Gehölzen ohne giftige Teile vorzunehmen. 9(1)25b
- 9 Bepflanzung der Stellplätze und Garagen einschließlich Tiefgaragen
- 9.1 Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Auf nicht unterkellerten Stellplätzen ist pro 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Je Baum ist im Kronenbereich eine offene Vegetationsdecke von mindestens 10qm vorzusehen. 9(1)25a
- 9.2 Die Dächer von überdachten Stellplätzen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu überspannen. Die Bepflanzung ist zu erhalten. 9(1)25a
- 9.3 Dächer von Tiefgaragen sind zu begrünen und begehbar zu machen; dabei ist eine mindestens 0,5 m starke durchwurzelbare Überdeckung herzustellen. 9(1)25a
- 9.4 Offene Tiefgaragenzufahrten sind weitestgehend mit Pergolen zu überdachen und mit Schling- und Kletterpflanzen zu überspannen. 9(1)25a
- 10 Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes
- 10.1 Das Oberflächenwasser von Straßen und Park- und Stellplätzen ist in das öffentliche Entwässerungssystem einzuleiten. 9(1)16
- 10.2 Tiefgaragen sind über dem Grundwasserspiegel zu errichten. Sie sind i. d. R. mit einer Erdmodellierung in die Umgebung zu integrieren. 9(2)
- 10.3 Der Einbau von unterirdischen Lagerbehälter zum Lagern wassergefährdender Stoffe wegen der Gefährdung des Grundwassers ist untersagt. 9(1)20
- 11 Geländehöhen
- 11.1 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen nicht verändert werden - ausgenommen sind Geländemodellierungen im Bereich der Tiefgaragen. 9(1)20

12 Immissionsschutz

- 12.1 Für Aufenthaltsräume sind auf Grundlage der Lärmpegelbereiche der DIN 4109 Fenster und Außenwandbauteile mit dem dem Lärmpegelbereich III zugeordneten Schalldämmmaß zu verwenden. 9(1)24

Für Schlafräume sind Lüftungsmöglichkeiten bei geschlossenen Fensterflügeln vorzusehen.

13 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- 13.1 Die gemäß § 9(1)20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die gemäß § 9(1)20 BauGB festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden den Baugebieten 1 bis 6, auf denen aufgrund anderer Festsetzungen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten sind, ganz zugeordnet. § 8(1)4 BNatSchG
- 13.2 Die Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf die zugeordneten Baugebiete 1 bis 6 verteilt. Verteilungsmaßstab ist die zulässige Grundfläche. § 8(4) BNatSchG

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 82 LBO

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Flachdächern unzulässig, davon ausgenommen sind Carports und untergeordnete Nebenanlagen.
- 1.2 Stirnseiten von Hauszeilen bzw. von Vorsprüngen müssen wie die Fassade gestaltet werden (Anpassung des Maßstabes und der Proportionen), Gliederung der Fassade mit Fenstern, Anbauten, Vor- und Rücksprüngen.
- 1.3 Fassadenflächen des Geschößwohnungsbaus sind als Blöcke zu gliedern (z.B. durch Vor- und Rücksprünge).

- 1.4 Als Material für die Fassadenverkleidung sowie für Einfriedungsmauern sind roter Verblendstein, weißer Putz, Glas und Holz zulässig. Ausgeschlossen sind gelber und weißer Klinker, Großtafeln aus Beton, Kunststofffassaden sowie alle imitierenden Baustoffe.
- 1.5 Als Material für die Dacheindeckung der Wohngebäude ist nur roter Stein zu verwenden. Für die Dacheindeckung sind ausgeschlossen: schwarze, graue und braune Materialien sowie Kunststoffe und Asbestzement-eindeckung.

2 Garagen, Carports und Nebenanlagen

- 2.1 Garagen oder Carport- und Nebenanlagen sind im gleichen Material wie die dazugehörenden Gebäude oder deren Einfriedungen zu errichten. Zulässig sind ebenso Holzkonstruktionen und Holzverkleidungen.
- 2.2 Trafostationen sind nicht störend in die Bebauung einzugliedern. Im Material sind sie der umgebenden Bebauung anzupassen.

3. Sockel und Wandhöhen

- 3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Sockelhöhe 0,3 m (OKF), bezogen auf die angrenzenden Verkehrsflächen an der Hauseingangsseite, nicht überschreiten. Im Einvernehmen mit der Gemeinde sind Ausnahmen im Einzelfall zulässig.

4. Einfriedungen

- 4.1 Als Einfriedungen sind ausschließlich Hecken sowie begrünte Drahtzäune zulässig.
- 4.2 Zusätzlich dürfen bei Hausgruppen oder Reihenhäusern die Terrassenbereiche durch eine seitliche Einfriedung von max. 4,0 m Länge und max. 2,0 m Höhe durch Wände aus Holz oder Mauerwerk entsprechend dem Material des Gebäudes, voneinander getrennt werden. Zäune sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

- 4.3 Abfallbehälter sind in Müllboxen geruchsfrei unterzubringen und in die Einfriedung zu integrieren. Freistehende Mülltonnen außerhalb von Gebäuden dürfen nur in Schränken aus Beton, Holz oder Mauerwerk untergebracht werden. Diese sind in geeigneter Bepflanzung (freiwachsende bzw. geschnittene Hecken oder immergrüne Laubgehölze) in die Vorgärten zu integrieren.
- 4.4 Im Vorgartenbereich sind Einfriedungen der Grundstücke bis max. 1,0 m Höhe, bei Hecken bis max. 1,40 m Höhe zulässig.

5 Werbeanlagen

- 5.1 Werbeanlagen dürfen die senkrechten und horizontalen Bauglieder weder überschreiten noch überschneiden. Werbeanlagen sind in Größe und Gestaltung dem Baukörper bzw. der Gebäudefassade unterzuordnen und in Abstimmung mit der Gestaltung der Gebäudefassade zu entwickeln.
- Werbeanlagen sind nur innerhalb der Erdgeschosse zulässig;
 - Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

III. Erhaltung baulicher Anlagen und Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB

In dem mit "A" bezeichneten Gebiet "Altes Rathaus Garstedt" sind zur Erhaltung der baulichen Anlagen und der Eigenart des Gebietes (Erhaltungssatzung) der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung der baulichen Anlagen genehmigungsbedürftig gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB.