

Bebauungsplan Nr. 34

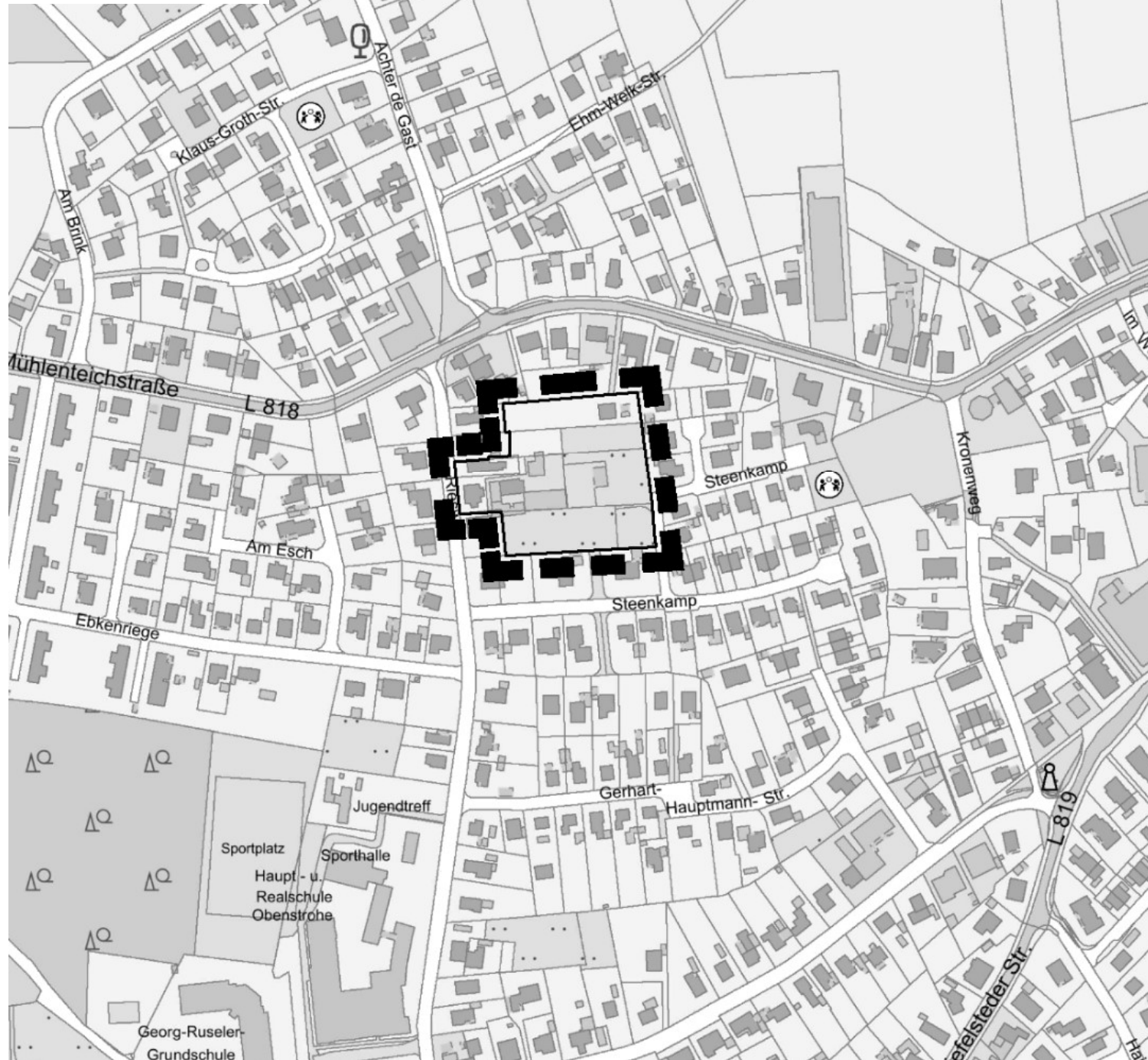
„Steenkamp“

4. Änderung

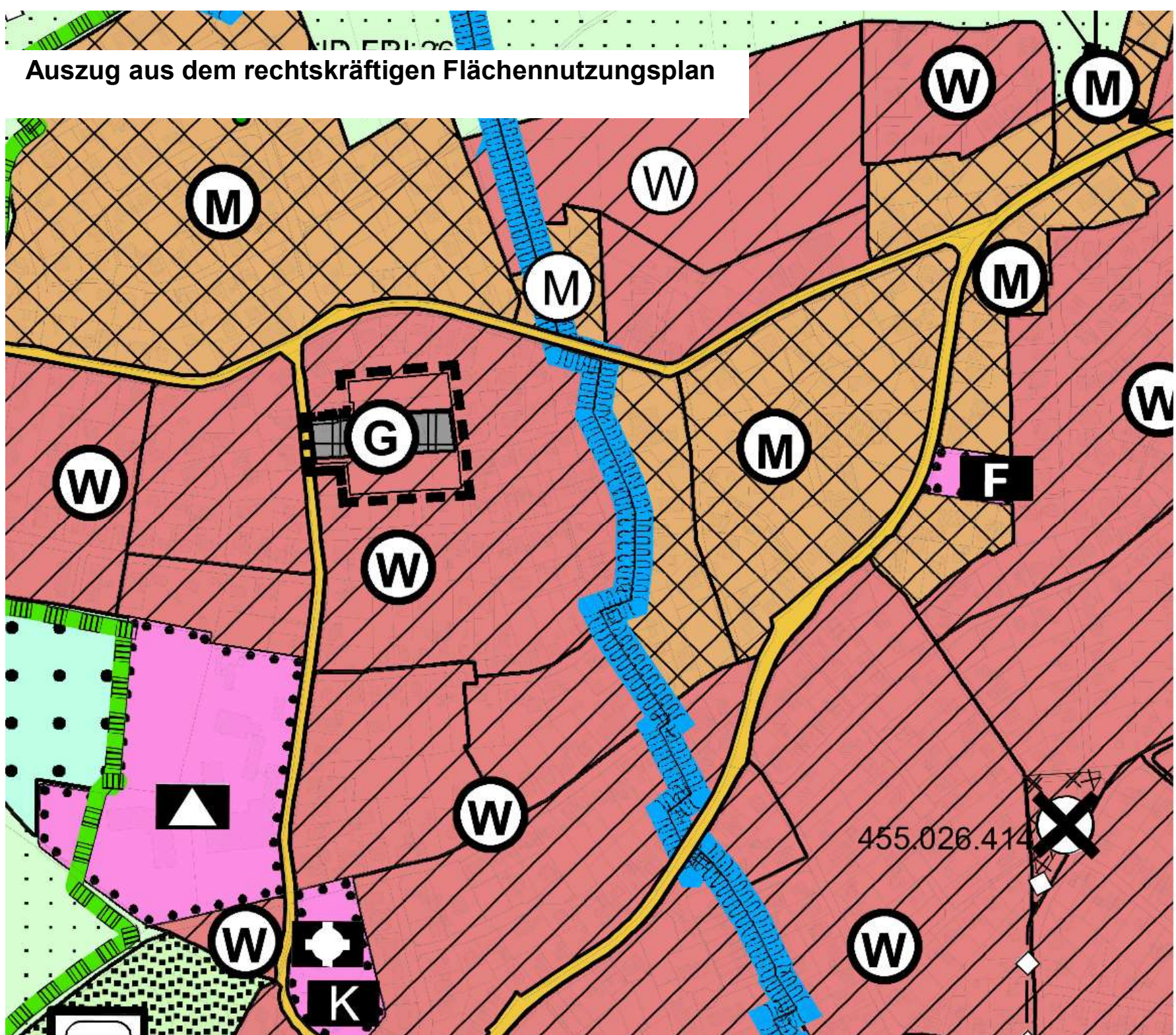
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz

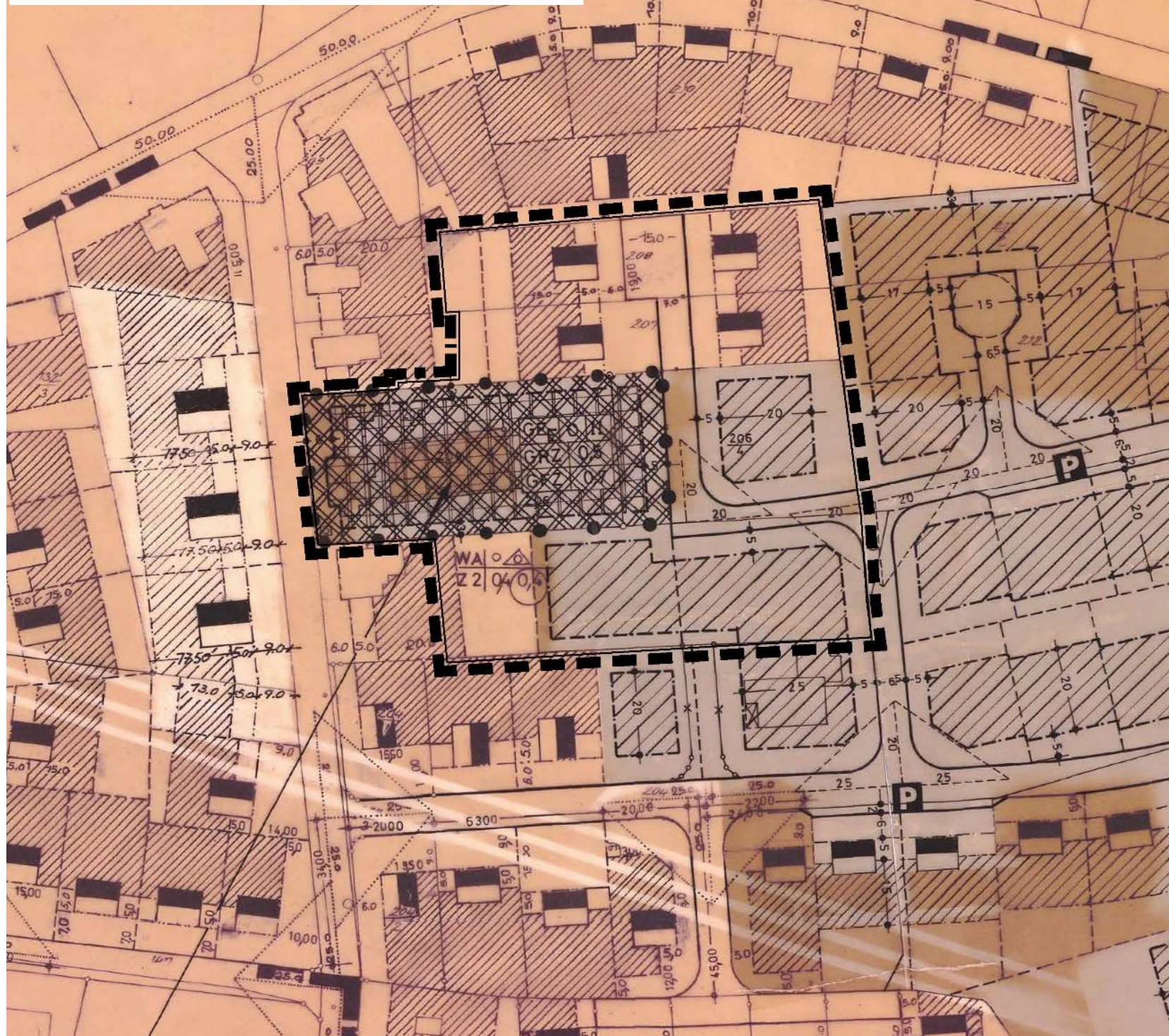
12.05.026

Übersichtsplan



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan





Reaktivierung einer Innenbereichsfläche

Überplanung

- von Gewerbehallen
- einer Dammwildgeheges
- eines Ziergartens im Norden
- Einbeziehung von 2 Wohngebäuden am Riesweg

Erschließung von Osten über den Steenkamp

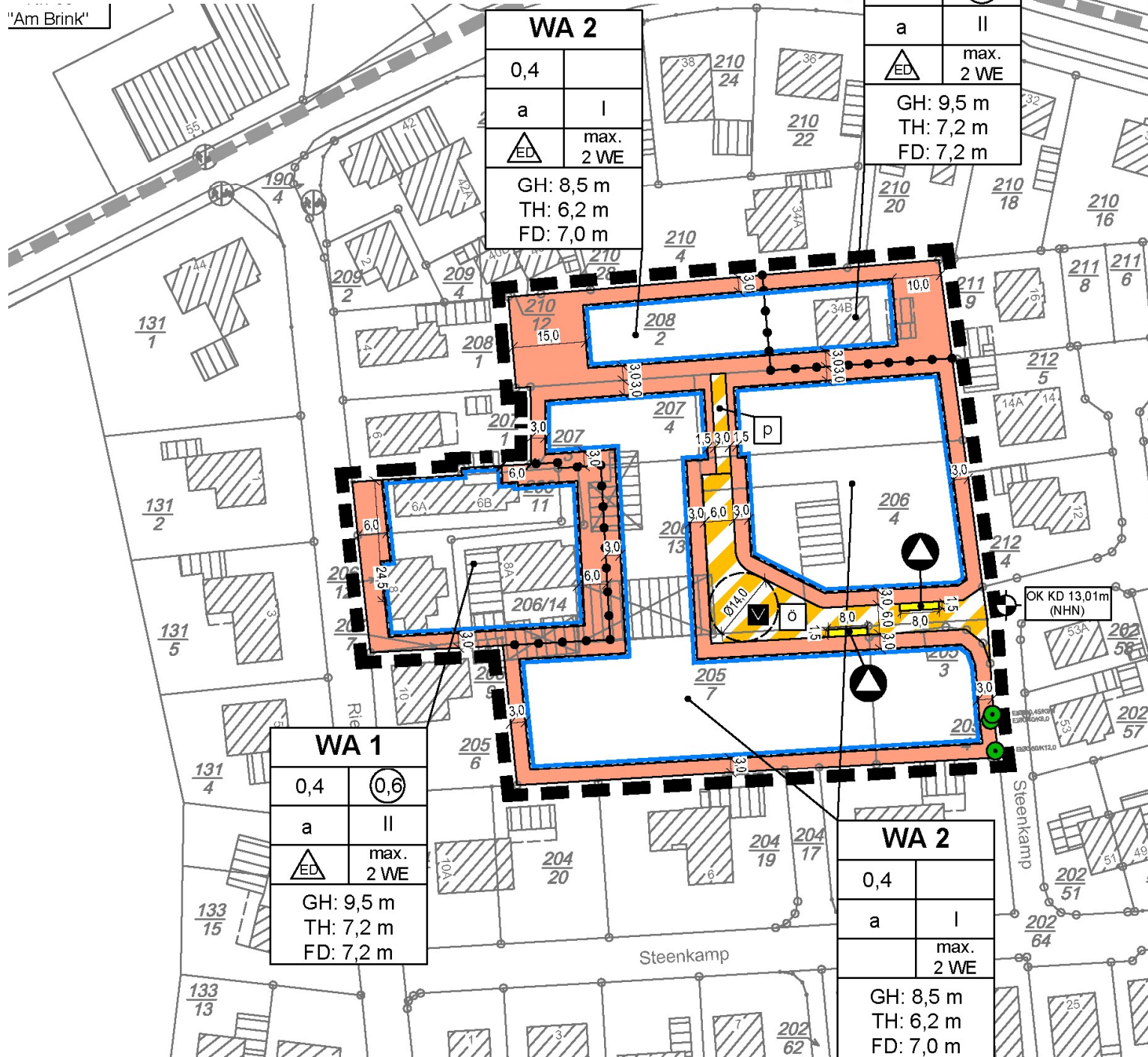
- Realisierung einer Einfamilien- und Doppelhausbebauung

Luftbild mit Geltungsbereich



Bebauungsplan Nr. 34 – 4. Änderung

"Am Brink"



Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA 2 gemäß § 4 BauNVO

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 (6), 18 (1) u. 19 (4) BauNVO

2.1 Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird mit maximal 0,50 m festgesetzt.

2.2 Als Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe) gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile wie technische Anlagen können zugelassen werden.
Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt als maximale Gebäudehöhe FD.

2.3 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten, Quergiebel).

2.4 Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhenlage gilt der gekennzeichnete Höhenbezugspunkt.

3. Abweichende Bauweise a gemäß § 22 Abs. 4 bzw. § 23 Abs. 3 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise a, wobei die Länge der Gebäude bei Einzelhäusern 16 m und bei Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten darf. Es sind Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einzuhalten.

Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 (3) Nr.2 NBauO nicht anzurechnen. Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.

4. Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 u. 14 BauNVO

Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig, mit Ausnahme des Teils der nicht überbaubaren Fläche entlang der Planstraßen in einer Tiefe von 3,0 m. Die private Verkehrsfläche ist davon ausgenommen.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen WE in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.

6. Nutzung der solaren Strahlungsenergie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² sind mindestens 50 % der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten. Wird ein bestehendes Gebäude geändert durch Aufstockung, einen Anbau oder eine Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht, so sind, wenn eine dabei neu errichtete oder erneute Dachfläche mindestens 50 m² beträgt, mindestens 50 % dieser Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten. Die Pflichten nach Satz 1 und 2 entfallen, soweit ihre Erfüllung im Einzelfall anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, technisch unmöglich ist, wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie errichtet werden sollen oder worden sind. Die Pflicht nach Satz 2, bezogen auf die Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht, entfällt, wenn die Baumaßnahme aufgrund besonderer äußerer Umstände, insbesondere zur Behebung unvorhergesehener Schäden durch Unwetterereignisse, zwingend erforderlich ist.“

7. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB

- 7.1 Auf Baugrundstücken ist je angefangener 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger standortgerechter heimischer Laubbaum gemäß der Pflanzliste in Hinweis Nr. 6 (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU mind. 12-14 cm) oder ein heimischer Obstbaum (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU mind. 10-12 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- 7.2 Die für die Erhaltung festgesetzten Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind zu schützen und zu erhalten; zugelassen sind nur fachgerechte pflegerische Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der Gehölze sowie zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen (Pflanzqualität: Hochstamm, 18-20 cm und 3 x verpflanzt).

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

1. Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für das gesamte Plangebiet.

2. Flachdächer

Flach geneigte Dächer (0° bis 15°) sind als Gründächer mit einer vegetationsfähigen Substratauflage von mehr als 6 cm auszuführen. Die Dachbegrünung gilt für Haupt- und Nebenanlagen.

3. Einfriedungen

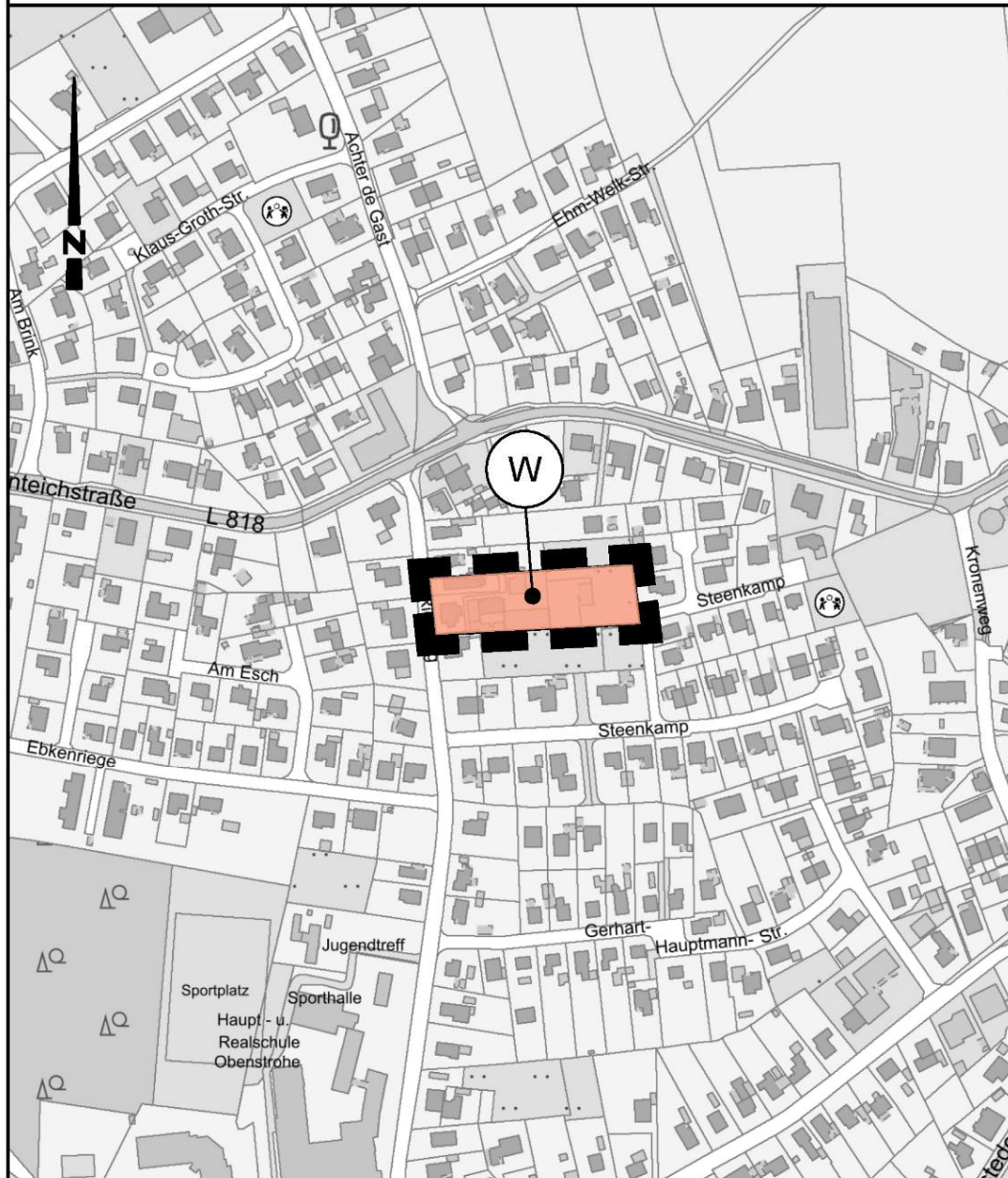
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Bauflächen bis zu einer Tiefe von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als nicht pflanzliche Elemente (z.B. Zäune oder Mauern) nur bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig. Lebende Einfriedungen bestehend aus standortgerechten, heimischen Gehölzen (gem. Pflanzliste in Hinweis Nr. 6) sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Als sichtbare Materialien sind ausschließlich Holz, Ziegelstein oder Naturstein zu verwenden.



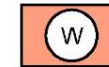
20. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

20. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

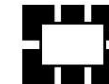
M. 1 : 5.000



Planzeichenerklärung



Wohnbauflächen



Geltungsbereich der FNP-Anpassung

- Bedarfsfolien