WA 3
0,25
II E
FH 11 m

WA 1
0,25
II E
FH 7 m

WA 2
0,25
II E
FH 10 m

49,30 m.ü.NN
⑦ bis ⑩

50,50 m.ü.NN
② bis ⑥

53,00 m.ü.NN
①

Dorfstraße K 91

Teich

Uferlinie

1: 1.000

Gemeinde Hoisdorf
Bebauungsplan Nr. 12, 2. Änderung

stolzenberg@planlabor.de

Planzeichnung, BA 09.01.2017
Vorentwurf gem. § 4 (1) BauGB

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet

0,25 — Grundflächenzahl

II — Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

FH — Max. zulässige Firsthöhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

E — Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung undAbwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entegenwirken gem. § 9 (1) 12, 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

Abwasser

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Private Grünflächen

Pflanzstreifen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

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

1 — Bezeichnung der Entwicklungsmaßnahme

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) 25b BauGB

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

OD KM 1.200 — Ortsdurchfahrtsgrenze

N — Naturschutzgebiet gem. § 13 LNatSchG

L — Landschaftsschutzgebiet gem. § 15 LNatSchG

Erholungsschutzstreifen gem. § 35 LNatSchG

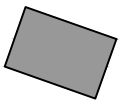
K — Einfaches Kulturdenkmal gem. § 1 DSchG

Gemeinde Hoisdorf
Bebauungsplan Nr. 12, 2. Änderung

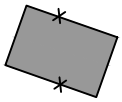
stolzenberg@planlabor.de

Zeichenerklärung, Teil 1

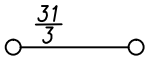
III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Künftig fortfallende Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung

Flurgrenze

Höhenpunkte

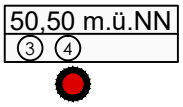
Vorhandene Böschungen

Sichtdreieck

Mülltonnenstandplatz

Nummerierung der Baufelder

Sonstige vorhandene Bäume



Höhenbezugspunkt (Höhenangabe in m.ü.Normalhöhennull) mit Angabe der betroffenen Baufelder

Gemeinde Hoisdorf
Bebauungsplan Nr. 12, 2. Änderung

stolzenberg@planlabor.de

Zeichenerklärung, Teil 2

Text (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 (3) 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

Bezugspunkte der festgesetzten Firsthöhen sind die im Plan eingetragenen Höhenpunkte mit dortiger Angabe der jeweiligen Baufelder. Die festgesetzten maximalen Firsthöhen beziehen sich auf Neubauten, für die Bestandsgebäude sind abweichend auch höhere Firsthöhen bis zu 12 m zulässig.

2. Anzahl der Wohnungen gem. § 9 (1) 3 und 6 BauGB

In den Baufeldern 9 und 10 sind 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. In den Baufeldern 2 - 8 sind 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Im Baufeld 1 sind 10 Wohnungen in einem Wohngebäude zulässig.

3. Garagen und Nebengebäude gem. § 9 (1) 10 BauGB

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO.

4. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a+b BauGB

Alle festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

Der Güllebehälter im westlichen Grundstücksteil ist zu entfernen.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Pflanzstreifen' ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Auf der mit der Entwicklungsmaßnahme 1 festgesetzten Fläche sind hochstämmige Obstbäume einer alten Kultursorte mit einem Stammumfang von min. 10-12 cm anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es ist pro angefangene 50 m² Fläche ein Obstgehölz einzuplanen. Die Unternutzung der Fläche ist als extensiv genutzte Gras- und Krautflur auszubilden. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeder Art und Ablagerungen sind hier unzulässig. Dem Plangebiet werden …….. m² als externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet.

6. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO

In dem mit der Kennzahl 2 gekennzeichneten WA-Gebiet sind die Dächer der Hauptbaukörper gleichwinklig mit einer Neigung von min. 45° auszuführen. Für die Dacheindeckung sind rote, braune, anthrazitfarbene Dachpfannen oder Reet zu verwenden.

Für die Außenwandgestaltung ist Klinkermauerwerk, mit Ausnahme schwarzer/ anthrazitfarbener Klinker, Holz und Fachwerk zulässig. Max. 50 % der Außenwandfläche können zur

Gliederung des Baukörpers in Putz mit hellen Farben (Mischungsverhältnis mind. 80 % weiß, max. 20 % Abtönfarbe) erstellt werden.

In den mit den Kennzahlen 1 und 3 gekennzeichneten WA-Gebieten sind auch Flach- und Pultdächer zulässig. Für die Außenwandgestaltung ist Klinkermauerwerk, Holz, Fachwerk und Putz zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

In allen WA-Gebieten sind glänzende und spiegelnd glasierte Materialien unzulässig. Solaranlagen mit Ausrichtung zum Naturschutzgebiet sind unzulässig.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind wie der zugehörige Hauptbaukörper oder in Holz auszuführen. Flachdächer sind zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Hinweise

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG ist der Abriss bzw. Umbau vorhandener Gebäude artenschutzfachlich zu begleiten. Nach artenschutzfachlicher Überprüfung sind ggf. Bauzeitenregelungen einzuhalten und Ersatzquartiere für Fledermäuse und / oder gebäudebewohnende Vogelarten entsprechend des vorgefundenen Besatzes im Plangebiet nachzuweisen.

Gemeinde Hoisdorf, Bebauungsplan Nr. 12, 2. Änderung

Vorentwurf gem. § 4 (1) BauGB, BA 09.01.2017

stolzenberg@planlabor.de