

WA 1	
0,25	
II	E
FH 7 m	
TH 5 m	

WA 3	
0,25	
II	E
FH 9 m	
TH 7 m	

WA 2	
0,25	
II	E
FH 10 m	
TH 8 m	

Flächennachweis

Gebiet	Fläche gesamt	GRZ	max. bebaubare Fläche
WA 1	6.860 m ²	0,25	1.715 m ²
WA 2	1.790 m ²	0,25	448 m ²
WA 3	5.180 m ²	0,25	1.295 m ²
Gesamt	13.830 m²		3.458 m²

Gemeinde Hoisdorf
Bebauungsplan Nr. 12, 2. Änderung

stolzenberg@planlabor.de

Planzeichnung, GV 27.03.2017
Vorentwurf gem. § 3 (1) BauGB

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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

	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
--	-----------

Nebenanlagen und Garagen gem. § 9 (1) 4 und 22 BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
Ga	Garagen

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken 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
	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

	Geh- und Fahrrecht gem. § 9 (1) 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO

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

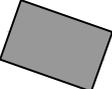
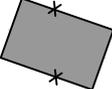
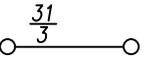
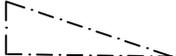
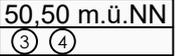
	Ortsdurchfahrtsgrenze
	Naturschutzgebiet gem. § 13 LNatSchG
	Landschaftsschutzgebiet gem. § 15 LNatSchG
	Erholungsschutzstreifen gem. § 35 LNatSchG
	Einfaches Kulturdenkmal gem. § 1 DSchG

Gemeinde Hoisdorf
Bebauungsplan Nr. 12, 2. Änderung

stolzenberg@planlabor.de

Zeichenerklärung, Teil 1

III. Darstellungen ohne Normcharakter

	Vorhandene Gebäude
	Künftig fortfallende Gebäude
	Ehemaliger Güllebehälter
	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
	
	Vorhandene Grundstückszufahrt

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 First- und Traufhöhen sind die im Plan eingetragenen Höhenpunkte mit dortiger Angabe der jeweiligen Baufelder. Die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen beziehen sich auf Neubauten, für die Bestandsgebäude sind abweichend auch höhere First- und Traufhöhen zulässig.

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

In den Baufeldern 8 und 9 sind 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. In den Baufeldern 2 – 7 ist 1 Wohnung 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.

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 100 m² Fläche ein Obstgehölz einzuplanen. Vorhandene Bäume sind auf diese Anzahl anzurechnen. Die Unternutzung der Fläche ist als extensiv genutzte Gras- und Krautflur auszubilden. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeder Art und Ablagerungen sind hier unzulässig.

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. 15° auszuführen. Für die Dacheindeckung sind rote, braune, anthrazitfarbene Dachpfannen oder Reet zu verwenden.

Für die Außenwandgestaltung ist Klinkermauerwerk, mit Ausnahme schwarzer/anthrazitfarbener Klinker, sowie 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.

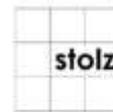
Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

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 Bestandes im Plangebiet nachzuweisen.

Gemeinde Hoisdorf, Bebauungsplan Nr. 12, 2. Änderung

Entwurf gem. § 3 (1) BauGB, GV 27.03.2017



stolzenberg@planlabor.de