

M. 1 : 1.000

B-Plan Nr. 12



B-Plan Nr. 12

MD
0,25
II
FH 9 m

MD
0,25
II
FH 11 m

Gemeinde Hoisdorf
Bebauungsplan Nr. 24

stolzenberg@planlabor.de

Planzeichnung, GV 24.10.2016

I. Festsetzungen

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

- MD** Dorfgebiet
- 0,25** Grundflächenzahl
- II** Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
- FH** Max. zulässige Firsthöhe

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

-  Baulinie
-  Baugrenze

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) 10 BauGB

-  Bereich ohne Garagen, Carports und Nebengebäude

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

-  Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

-  Private Grünflächen
-  Pflanzstreifen

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

-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
- B** Biotopschutzstreifen

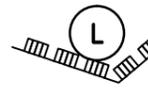
Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

-  Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
-  Erhaltung von Bäumen

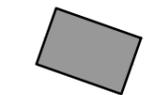
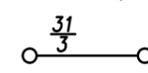
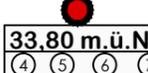
Sonstige Planzeichen

-  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) 21 BauGB
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO
-  Vermaßung in m

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

-  Landschaftsschutzgebiet gem. § 15 LNatSchG
-  Gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter

-  Vorhandene Gebäude
-  Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
-  In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
-  Vorhandene Böschungen
-  Geltungsbereich angrenzende Bebauungspläne
-  Lage der Schnittdarstellung
-  Sonstige vorhandene Bäume
-  Grundstücksnummerierung
-  Höhenbezugspunkt mit Angabe der betroffenen Grundstücke

Gemeinde Hoisdorf
Bebauungsplan Nr. 24

 stolzenberg@planlabor.de

Zeichenerklärung

Text (Teil B)

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

Die im Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten i.S. § 4a (3) Nr. 2 BauGB 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 Baugrundstücke. Die festgesetzten maximalen Firsthöhen beziehen sich auf Neubauten, für die Bestandsgebäude sind abweichend auch höhere Firsthöhen bis zur Höhe des tatsächlichen Bestandes zulässig.

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

Die Größe der Baugrundstücke muss mind. 800 m² betragen. Die zulässigen Wohnungen je Wohngebäude werden auf die Grundstücksgröße bezogen gestaffelt.

Auf dem Grundstück 1 ist je angefangene 500 m² Grundstücksgröße 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig.

Auf den Grundstücken 2 bis 9 ist je angefangene 800 m² Grundstücksgröße 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig.

3. Höhenlagen gem. § 9(3) BauGB

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,6 m betragen, bezogen auf den jeweils dem Baugrundstück zugeordneten und im Plan eingetragenen Höhenpunkt.

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

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie bzw. der festgesetzten Fläche nicht zulässig gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO.

5. 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.

Die Grünfläche im Süden des Plangebietes ist mit Gehölzen der Schlehen- und Hasel Knicks zu bepflanzen.

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

Der festgesetzte Biotopschutzstreifen ist extensiv zu nutzen. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeder Art und Ablagerungen sind hier unzulässig.

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

Dem Plangebiet werden 50 m Knickneuanlage als externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet.

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

Die Dächer sind gleichwinklig als Sattel- Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 30°-50° auszuführen. Für die Dacheindeckung sind Reet sowie rote, braune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden.

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. 24

GV 24.10.2016



stolzenberg@planlabor.de