



**STADT BARGTEHEIDE
KREIS STORMARN
BEBAUUNGSPLAN NR. 16 - NEU
1. ÄNDERUNG**

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Er gilt als Bauplanungsverordnung (BauplVO) 1990 in der Fassung vom 23. Januar 1992
wird geändert durch Gesetz vom 22. April 1992

Weitere Verfahrensmerkmale:

- 1. Inhalt des Plangebietes sind im Bereich des Fußweges, als kombinierter Fußweg mit Planstraßen, mindestens 9 Einzelbäume mit einer mindestens 6 qm großen Platanfläche zur Begrünung des Straßenraums zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. (§91(2) BauO)
- 2. Inhalt der Verkehrsfläche des Fußweges, als kombinierter Fußweg mit Planstraßen, ist der Fußweg in einer zu bestehenden Breite von 2,20 m zu führen. Im Bereich der Anpflanzungen von Einzelbäumen ist ausnahmsweise eine Reduzierung der Fußwegbreite zur Sicherung einer ausreichenden Platanfläche für die Einzelbäume auf eine verbleibende Breite von 1,0 m zulässig. (§91(3) BauO)
- 3. Inhalt des festgesetzten Straßenbegleitgrüns sind die festgesetzten 7 Einzelbäume mit einem mindestens 8 qm großen Platanfläche zur weiteren Begrünung des Straßenraums zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. (§91(2) BauO + §91(3) BauO + §91(2) BauO)
- 4. Erforderliche Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes für elektrische Energie, Telekommunikation (Tertel) sowie Televison sind nur unterhalb zulässig. (§91(3) BauO)
- 5. Entfernungen auf den Baugrundstücken entlang des öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraßen N1 bis N2 sind über dem jeweiligen Höhenpunkt der Straßenoberfläche (G) zu einem zweifach nach oben liegenden Höhenpunkt der Straßensohle zulässig. Hierbei sind die in den jeweiligen Straßenbegleitgrün (G) dargestellten Höhenpunkte zugrunde zu legen. Es ist zwischen den einzelnen Höhenpunkten der Straßensohle gradlinig zu interpolieren. Ausgenommen sind die Bereiche der Wendebeuge der Erschließungsstraßen N1 und N2. Die Höhenbeschränkung bezieht sich auf die Höhenpunkte für mögliche Fahrzeugüberstände festgesetzt sind. (§91(4) BauO)
- 6. Im Bereich der festgesetzten Wendebeuge der Erschließungsstraßen N1 und N2 ist festgesetzte Verkehrsflächenanreicherung von 20,0 qm im Bereich der angrenzenden privaten Baugrundstücke in einem Abstand bis 10 m Straßenbegleitgrün der Wendebeuge eine Erweiterung bzw. Begrünung zulässig. Ausnahmsweise sind Rasenflächen und Pflasterungen zulässig. Dies dient der notwendigen Sicherung eines möglichen Fahrzeugüberstandes auf der Wendebeuge. (§91(4) BauO + §91(3) BauO + §91(4) BauO)
- 7. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltende Fläche (Sichtfläche) ist die Errichtung von Einfriedungen entlang des öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem zugrundeliegenden Gelände zulässig. Entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. In diesem neu anzulegenden Knick sind die an anderer Stelle zu entfernenden Teile von Knick zu ersetzen und innerhalb derselben erst bei willkürlicher Knickmitteleit eine Neuanlage gemäß vorstehenden vorzunehmen. (§91(4) BauO + §91(3) BauO)
- 8. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Bauplanungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung des § 4 Abs. 3 Nr. 4 "Sportbebauung" nur in Form von Freizeitanlagen (Sportplätzen) innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes zulässig ist. (§91(4) BauO + §91(3) BauO)
- 9. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 2 der Bauplanungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung des § 4 Abs. 3 Nr. 2 "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" der Bauplanungsverordnung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes allgemein zulässig ist. (§91(4) BauO + §91(3) BauO)
- 10. Nach § 1 Abs. 9 der Bauplanungsverordnung wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen für Telekommunikationsanlagen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes zulässig sind. Diese Anlagen sind auch für fernmelde- und telekommunikationstechnische Anlagen, soweit diese gewerblich betrieben werden. (§91(4) BauO + §91(3) BauO + §91(3) BauO)
- 11. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der Festsetzung "offene Bausweise" sind nachfolgende Regelungen anzuhalten:
 - a. Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 500 qm bei einer Bebauung mit einem Einzelbau festgesetzt.
 - b. Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 700 qm bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus und mit 350 qm bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte festgesetzt.
 - c. Die Mindestgrundstücksgröße für die Bebauung mit einem Reihenhause wird mit mindestens 200 qm und einer Mindestbreite von 12,5 m festgesetzt. Hierbei sind Flächen von zugrundeliegenden Stellplätzen mit ihren anteiligen Erschließungsflächen mitzurechnen.
 - d. Die Ermittlung der jeweiligen Mindestgrundstücksgröße ist anhand der zugrundeliegenden Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze mit ihren anteiligen Erschließungsflächen zu bestimmen. (§91(4) BauO)
- 12. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der Festsetzung "offene Bausweise" sind nachfolgende Regelungen anzuhalten:
 - a. Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 500 qm bei einer Bebauung mit einem Einzelbau festgesetzt.
 - b. Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 700 qm bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus und mit 350 qm bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte festgesetzt.
 - c. Die Mindestgrundstücksgröße für die Bebauung mit einem Reihenhause wird mit mindestens 200 qm und einer Mindestbreite von 12,5 m festgesetzt. Hierbei sind Flächen von zugrundeliegenden Stellplätzen mit ihren anteiligen Erschließungsflächen mitzurechnen.
 - d. Die Ermittlung der jeweiligen Mindestgrundstücksgröße ist anhand der zugrundeliegenden Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze mit ihren anteiligen Erschließungsflächen zu bestimmen. (§91(4) BauO)
- 13. Innerhalb eines Wohngebietes als Reihenhause ist die Errichtung von maximal 1 Wohnung zulässig. (§91(4) BauO)
- 14. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der Festsetzung "nur Reihenhäuser zulässig" sind nachfolgende Regelungen anzuhalten:
 - a. Mindestgrundstücksgröße - 200 qm, bei der Ermittlung der Mindestgrundstücksgröße sind diejenige von Doppelhaushälften, Gemeinschaftsanlagen sowie Umkleeschutzplätzen einschließlich deren Nebenflächen anzuhalten.
 - b. Mindestgrundstücksbreite - 8,0 m
 - c. Maximal zulässige Grundfläche (GF) - 80 qm, maximal zulässige Geschosshöhe (GF) - 10,0 m, zulässige Anzahl an Wohneinheiten oder soziale Baueinheiten - 28, ein jedoch nur 1 Vollgeschoss.
 - d. Ausnahmsweise sind Mindestgrundstücksgrenzen von unter 200 qm zulässig, wenn der jeweilige Teil, der für die jeweiligen Reihenhäuser bei der Summe der Grundstücksfläche im Plangebiet zu berücksichtigen ist.
 - e. Für das Baugrundstück Nr. 11 ist ausnahmsweise eine offene Bausweise (a) zulässig. Hierbei sind die zulässige Grundfläche mit 200 qm und die zulässige Geschosshöhe (GF) mit 50 qm festzusetzen. Hierbei ist bei der Errichtung eines Doppelhauses die Mindestgrundstücksgröße von 300 qm und bei der Errichtung eines Doppelhauses die Mindestgrundstücksgröße von 700 qm und bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte die Mindestgrundstücksgröße von 350 qm anzuhalten. (§91(4) BauO + §91(3) BauO)
 - f. Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Carports mit ihren zugehörigen Nebenräumen im Sinne des § 4 Nr. 1 der Bauplanungsverordnung sowie bauliche Anlagen im Sinne des § 4 Nr. 2 der Bauplanungsverordnung sind die jeweiligen Baugrundstücke anzuweisen. Unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer bzw. hoch geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sind zulässig. (§91(4) BauO + §91(3) BauO)
 - 15. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird die Firmene der Gebäude bei zulässig zweigeschossiger Bebauung mit 13,5 m über dem zugrundeliegenden Straßeniveau der jeweiligen Erschließungsstraßen festgesetzt. Hierbei sind die in den jeweiligen Straßenbegleitgrün (G) dargestellten Höhenpunkte der Straßensohle gradlinig zu interpolieren und die Höhe jeweils in der Baugrundstücke zu bestimmen. Als Bezug gilt für die Baugrundstücke Nr. 2 bis 5 und Nr. 12 die Erschließungsstraße N1, für die Baugrundstücke Nr. 6 und 8 die Erschließungsstraße N2 und für die Baugrundstücke Nr. 9, 10 und 11 die Erschließungsstraße N2. Diese Festsetzung ist nicht für die Baugrundstücke Nr. 7 aufgrund der topographischen Gegebenheiten. (§91(4) BauO)
 - 16. Die Errichtung von überdachten Pkw-Einstellplätzen sowie Carports ist auf den Hof- und Vorgärtenflächen der Baugrundstücke um mindestens 13 m von der jeweiligen Straßenbegleitgrün zurück zu nehmen. Dies gilt auch für Garagen, soweit diese eine direkte Entlastung von der Straßenebene her haben. Garagen mit direkter Entlastung von der Straßenebene her sind um mindestens 2,0 m von der Straßenebene zurück zu nehmen. (§91(4) BauO)
 - 17. Garagen und Anbauten sowie Nebenräume nach § 14 der Bauplanungsverordnung sind in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptbauten auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupassen. Unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer bzw. hoch geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sind zulässig. (§91(4) BauO + §91(3) BauO)
 - 18. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird die Firmene der Gebäude bei zulässig zweigeschossiger Bebauung mit 13,5 m über dem zugrundeliegenden Straßeniveau der jeweiligen Erschließungsstraßen festgesetzt. Hierbei sind die in den jeweiligen Straßenbegleitgrün (G) dargestellten Höhenpunkte der Straßensohle gradlinig zu interpolieren und die Höhe jeweils in der Baugrundstücke zu bestimmen. Als Bezug gilt für die Baugrundstücke Nr. 1, 2 und Nr. 12 die Erschließungsstraße N1, für die Baugrundstücke Nr. 3 bis 5 und Nr. 12 die Erschließungsstraße N1, für die Baugrundstücke Nr. 6 und 8 die Erschließungsstraße N2 und für die Baugrundstücke Nr. 9, 10 und 11 die Erschließungsstraße N2. Diese Festsetzung ist nicht für die Baugrundstücke Nr. 7 aufgrund der topographischen Gegebenheiten. (§91(4) BauO)
 - 19. Die Errichtung von Drampfen (Knickstück) ist bis 0,90 m Höhe zulässig. Ausnahmen nach § 9 Abs. 1 Bauplanungsverordnung sind für Höhen bis 1,4 m (Straßenübergang) zulässig. (§91(4) BauO + §91(3) BauO + §91(3) BauO)
 - 20. Die Errichtung von Drampfen (Knickstück) ist bis 0,90 m Höhe zulässig. Ausnahmen nach § 9 Abs. 1 Bauplanungsverordnung sind für Höhen bis 1,4 m (Straßenübergang) zulässig. (§91(4) BauO + §91(3) BauO + §91(3) BauO)
 - 21. Auf den Baugrundstücken Nr. 2, 3, 4 und 5 sind im Bereich des jeweiligen Baugrundstückes zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze der Alleenstraße und der südlichen Baugrenze der jeweiligen Baugrundstücke Außenwände als Terrassen, Loggien sowie Balkone zulässig. (§91(4) BauO)
 - 22. Als Dachformen sind nur Putzdeck, Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Mansarddach sowie Mischformen dieser Dachformen zulässig. Weiter sind ausnahmsweise Terrassendächer zulässig. (§91(4) BauO + §91(3) BauO + §91(3) BauO)
 - 23. Die Dachneigungen für Satteldächer, Walmdächer sowie Krüppelwalmdächer werden mit Neigungen von 30 Grad bis 35 Grad Neigung festgesetzt. Die Dachneigungen werden mit Neigungen von 7 Grad bis 15 Grad Neigung festgesetzt. Die Dachneigungen von Mansarddächern werden mit den unteren Dachteil mit Neigungen von 60 Grad bis 75 Grad und für den oberen Dachteil mit Neigungen von 20 Grad bis 35 Grad Neigung festgesetzt. Die weiteren Ausnahmen für Mansarddächer bei Errichtung von Gebäuden mit Frontgiebel sind für die Dachneigungen dieser Frontgiebel abweichend Dachneigungen von 55 Grad bis 70 Grad Neigung zulässig. Für Terrassendächer gelten diese Dachneigungsverschränkungen nicht. (§91(4) BauO + §91(3) BauO)
 - 24. Bei Gebäuden ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigungen bis 65 Grad Neigung zulässig. (§91(4) BauO + §91(3) BauO)
 - 25. Nach § 31 Abs. 3 Bauplanungsverordnung sind Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis 6 Grad über den unteren Grenzen der Dachneigungen sowie bis 6 Grad über den oberen Grenzen der Dachneigungen zulässig. Dies gilt nicht für Gebäude mit Mansarddächern. (§91(4) BauO + §91(3) BauO + §91(3) BauO)
 - 26. Zur Deckung der Dachneigungsanforderung mit roteln bis braunen, anthrazitfarbenen bzw. anthrazitfarbenen gelbemten Farben verwendet werden. (§91(4) BauO + §91(3) BauO)
 - 27. Gemäß § 9 (1) 24 des Baugesetzbuches (BauGB) ist auf den Baugrundstücken Nr. 2 bis Nr. 5 innerhalb der Flächen für Verkehrräume zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Anordnung von Fenstern und Türen von Schallräumen und Kinderzimmern, entlang rückwärtiger Alleen Landstrasse, auf der der Alleen Landstrasse zugewandten südlichen Gebäudeseite unzulässig, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlärmschutzeinrichtungen versehen sind, die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der gesamten Außenbauteile für die Lärmvorgabebereich II nach DIN 4109 von November 1989, Tabelle 1 und 10 erfüllen. Die Maßnahmen sind bei Neu- Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch nur bei Neu- oder Erweiterungsbau bzw. Kinderzimmern von den Bauvorhaben betroffenen sind. (§91(4) BauO)
 - 28. Folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind einzuhalten und in der nachfolgenden Tabelle als Ausgang der Tabellen 8 und 10 der DIN 4109 festgelegt. Die Tabelle ist rechts oben abgedruckt und gehört zu dieser Text-Ziffer:

TEIL B - TEXT

Nachfolgende Tabelle gehört zur Text-Ziffer 27:

Lämpfbereich	Mittlerer Außenlämpfpegel L _a dB (A)	Erforderliches notwendiges Schalldämmmaß der Außenbauteile 1' dR ₁ in dB (A)	Wohnräume	Bürosräume
III	61 - 65	35	30	
IV	66 - 70	40	35	
V	71 - 75	45	40	

1' dR₁ = Schalldämmmaß von Räumen, bei denen die entsprechenden Außenbauteile auf der zu dem Raum angrenzenden Türelnen nur einseitig einwirkend sind (z.B. Außenbauteile von Fenstern, Wänden, Türen, etc.)

TEIL B - TEXT

Nachfolgende Tabelle gehört zur Text-Ziffer 27:

Lämpfbereich	Mittlerer Außenlämpfpegel L _a dB (A)	Erforderliches notwendiges Schalldämmmaß der Außenbauteile 1' dR ₁ in dB (A)	Wohnräume	Bürosräume
III	61 - 65	35	30	
IV	66 - 70	40	35	
V	71 - 75	45	40	

1' dR₁ = Schalldämmmaß von Räumen, bei denen die entsprechenden Außenbauteile auf der zu dem Raum angrenzenden Türelnen nur einseitig einwirkend sind (z.B. Außenbauteile von Fenstern, Wänden, Türen, etc.)

Ausschnitt aus dem Übersichtsplan der Ortsplanung vom 28. Dezember 2001. Maßstab 1 : 5 000

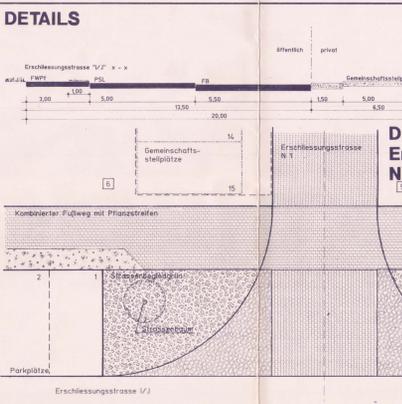
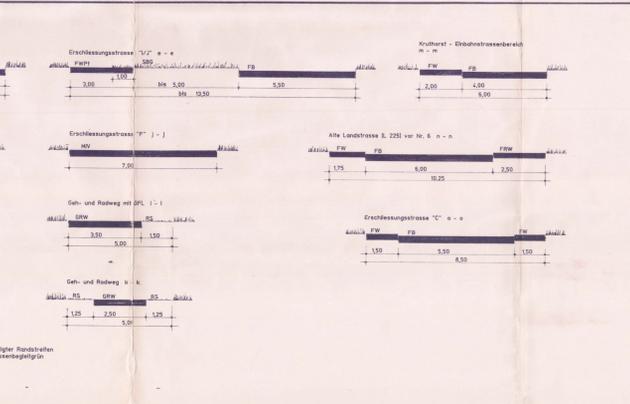
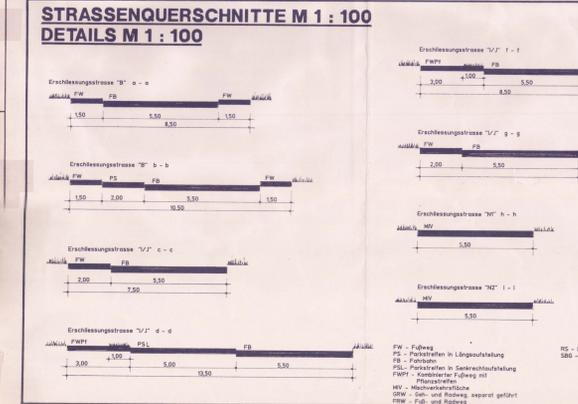


Lageplan

Gemarkung Bargteheide
Gemeinde Bargteheide
Nutz. Auftragsnummer 023185 4
Maßstab 1:500

Dipl.-Ing. V. Teetzmann - Dipl.-Ing. K. Sprick

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Datei: 023185 4
2100 Dreihe - Ort: 2100
2100 Dreihe - Ort: 2100
2100 Dreihe - Ort: 2100



- TEIL B - TEXT**
- Nachfolgende Tabelle gehört zur Text-Ziffer 27:
- | Lämpfbereich | Mittlerer Außenlämpfpegel L _a dB (A) | Erforderliches notwendiges Schalldämmmaß der Außenbauteile 1' dR ₁ in dB (A) | Wohnräume | Bürosräume |
|--------------|---|---|-----------|------------|
| III | 61 - 65 | 35 | 30 | |
| IV | 66 - 70 | 40 | 35 | |
| V | 71 - 75 | 45 | 40 | |
- 1' dR₁ = Schalldämmmaß von Räumen, bei denen die entsprechenden Außenbauteile auf der zu dem Raum angrenzenden Türelnen nur einseitig einwirkend sind (z.B. Außenbauteile von Fenstern, Wänden, Türen, etc.)
- Inhalt des Plangebietes sind im Bereich des Fußweges, als kombinierter Fußweg mit Planstraßen, mindestens 9 Einzelbäume mit einer mindestens 6 qm großen Platanfläche zur Begrünung des Straßenraums zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. (§91(2) BauO)
 - Inhalt der Verkehrsfläche des Fußweges, als kombinierter Fußweg mit Planstraßen, ist der Fußweg in einer zu bestehenden Breite von 2,20 m zu führen. Im Bereich der Anpflanzungen von Einzelbäumen ist ausnahmsweise eine Reduzierung der Fußwegbreite zur Sicherung einer ausreichenden Platanfläche für die Einzelbäume auf eine verbleibende Breite von 1,0 m zulässig. (§91(3) BauO)
 - Inhalt des festgesetzten Straßenbegleitgrüns sind die festgesetzten 7 Einzelbäume mit einem mindestens 8 qm großen Platanfläche zur weiteren Begrünung des Straßenraums zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. (§91(2) BauO + §91(3) BauO)
 - Erforderliche Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes für elektrische Energie, Telekommunikation (Tertel) sowie Televison sind nur unterhalb zulässig. (§91(3) BauO)
 - Entfernungen auf den Baugrundstücken entlang des öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraßen N1 bis N2 sind über dem jeweiligen Höhenpunkt der Straßenoberfläche (G) zu einem zweifach nach oben liegenden Höhenpunkt der Straßensohle zulässig. Hierbei sind die in den jeweiligen Straßenbegleitgrün (G) dargestellten Höhenpunkte zugrunde zu legen. Es ist zwischen den einzelnen Höhenpunkten der Straßensohle gradlinig zu interpolieren. Ausgenommen sind die Bereiche der Wendebeuge der Erschließungsstraßen N1 und N2. Die Höhenbeschränkung bezieht sich auf die Höhenpunkte für mögliche Fahrzeugüberstände festgesetzt sind. (§91(4) BauO)
 - Im Bereich der festgesetzten Wendebeuge der Erschließungsstraßen N1 und N2 ist festgesetzte Verkehrsflächenanreicherung von 20,0 qm im Bereich der angrenzenden privaten Baugrundstücke in einem Abstand bis 10 m Straßenbegleitgrün der Wendebeuge eine Erweiterung bzw. Begrünung zulässig. Ausnahmsweise sind Rasenflächen und Pflasterungen zulässig. Dies dient der notwendigen Sicherung eines möglichen Fahrzeugüberstandes auf der Wendebeuge. (§91(4) BauO + §91(3) BauO)
 - Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltende Fläche (Sichtfläche) ist die Errichtung von Einfriedungen entlang des öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem zugrundeliegenden Gelände zulässig. Entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. In diesem neu anzulegenden Knick sind die an anderer Stelle zu entfernenden Teile von Knick zu ersetzen und innerhalb derselben erst bei willkürlicher Knickmitteleit eine Neuanlage gemäß vorstehenden vorzunehmen. (§91(4) BauO + §91(3) BauO)
 - Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Bauplanungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung des § 4 Abs. 3 Nr. 4 "Sportbebauung" nur in Form von Freizeitanlagen (Sportplätzen) innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes zulässig ist. (§91(4) BauO + §91(3) BauO)
 - Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 2 der Bauplanungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung des § 4 Abs. 3 Nr. 2 "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" der Bauplanungsverordnung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes allgemein zulässig ist. (§91(4) BauO + §91(3) BauO)
 - Nach § 1 Abs. 9 der Bauplanungsverordnung wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen für Telekommunikationsanlagen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes zulässig sind. Diese Anlagen sind auch für fernmelde- und telekommunikationstechnische Anlagen, soweit diese gewerblich betrieben werden. (§91(4) BauO + §91(3) BauO)
 - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der Festsetzung "offene Bausweise" sind nachfolgende Regelungen anzuhalten:
 - a. Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 500 qm bei einer Bebauung mit einem Einzelbau festgesetzt.
 - b. Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 700 qm bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus und mit 350 qm bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte festgesetzt.
 - c. Die Mindestgrundstücksgröße für die Bebauung mit einem Reihenhause wird mit mindestens 200 qm und einer Mindestbreite von 12,5 m festgesetzt. Hierbei sind Flächen von zugrundeliegenden Stellplätzen mit ihren anteiligen Erschließungsflächen mitzurechnen.
 - d. Die Ermittlung der jeweiligen Mindestgrundstücksgröße ist anhand der zugrundeliegenden Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze mit ihren anteiligen Erschließungsflächen zu bestimmen. (§91(4) BauO)
 - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der Festsetzung "offene Bausweise" sind nachfolgende Regelungen anzuhalten:
 - a. Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 500 qm bei einer Bebauung mit einem Einzelbau festgesetzt.
 - b. Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 700 qm bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus und mit 350 qm bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte festgesetzt.
 - c. Die Mindestgrundstücksgröße für die Bebauung mit einem Reihenhause wird mit mindestens 200 qm und einer Mindestbreite von 12,5 m festgesetzt. Hierbei sind Flächen von zugrundeliegenden Stellplätzen mit ihren anteiligen Erschließungsflächen mitzurechnen.
 - d. Die Ermittlung der jeweiligen Mindestgrundstücksgröße ist anhand der zugrundeliegenden Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze mit ihren anteiligen Erschließungsflächen zu bestimmen. (§91(4) BauO)
 - Innerhalb eines Wohngebietes als Reihenhause ist die Errichtung von maximal 1 Wohnung zulässig. (§91(4) BauO)
 - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der Festsetzung "nur Reihenhäuser zulässig" sind nachfolgende Regelungen anzuhalten:
 - a. Mindestgrundstücksgröße - 200 qm, bei der Ermittlung der Mindestgrundstücksgröße sind diejenige von Doppelhaushälften, Gemeinschaftsanlagen sowie Umkleeschutzplätzen einschließlich deren Nebenflächen anzuhalten.
 - b. Mindestgrundstücksbreite - 8,0 m
 - c. Maximal zulässige Grundfläche (GF) - 80 qm, maximal zulässige Geschosshöhe (GF) - 10,0 m, zulässige Anzahl an Wohneinheiten oder soziale Baueinheiten - 28, ein jedoch nur 1 Vollgeschoss.
 - d. Ausnahmsweise sind Mindestgrundstücksgrenzen von unter 200 qm zulässig, wenn der jeweilige Teil, der für die jeweiligen Reihenhäuser bei der Summe der Grundstücksfläche im Plangebiet zu berücksichtigen ist.
 - e. Für das Baugrundstück Nr. 11 ist ausnahmsweise eine offene Bausweise (a) zulässig. Hierbei sind die zulässige Grundfläche mit 200 qm und die zulässige Geschosshöhe (GF) mit 50 qm festzusetzen. Hierbei ist bei der Errichtung eines Doppelhauses die Mindestgrundstücksgröße von 300 qm und bei der Errichtung eines Doppelhauses die Mindestgrundstücksgröße von 700 qm und bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte die Mindestgrundstücksgröße von 350 qm anzuhalten. (§91(4) BauO + §91(3) BauO)
 - f. Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Carports mit ihren zugehörigen Nebenräumen im Sinne des § 4 Nr. 1 der Bauplanungsverordnung sowie bauliche Anlagen im Sinne des § 4 Nr. 2 der Bauplanungsverordnung sind die jeweiligen Baugrundstücke anzuweisen. Unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer bzw. hoch geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sind zulässig. (§91(4) BauO + §91(3) BauO)
 - 15. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird die Firmene der Gebäude bei zulässig zweigeschossiger Bebauung mit 13,5 m über dem zugrundeliegenden Straßeniveau der jeweiligen Erschließungsstraßen festgesetzt. Hierbei sind die in den jeweiligen Straßenbegleitgrün (G) dargestellten Höhenpunkte der Straßensohle gradlinig zu interpolieren und die Höhe jeweils in der Baugrundstücke zu bestimmen. Als Bezug gilt für die Baugrundstücke Nr. 2 bis 5 und Nr. 12 die Erschließungsstraße N1, für die Baugrundstücke Nr. 6 und 8 die Erschließungsstraße N2 und für die Baugrundstücke Nr. 9, 10 und 11 die Erschließungsstraße N2. Diese Festsetzung ist nicht für die Baugrundstücke Nr. 7 aufgrund der topographischen Gegebenheiten. (§91(4) BauO)
 - 16. Die Errichtung von überdachten Pkw-Einstellplätzen sowie Carports ist auf den Hof- und Vorgärtenflächen der Baugrundstücke um mindestens 13 m von der jeweiligen Straßenbegleitgrün zurück zu nehmen. Dies gilt auch für Garagen, soweit diese eine direkte Entlastung von der Straßenebene her haben. Garagen mit direkter Entlastung von der Straßenebene her sind um mindestens 2,0 m von der Straßenebene zurück zu nehmen. (§91(4) BauO)
 - 17. Garagen und Anbauten sowie Nebenräume nach § 14 der Bauplanungsverordnung sind in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptbauten auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupassen. Unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer bzw. hoch geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sind zulässig. (§91(4) BauO + §91(3) BauO)
 - 18. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird die Firmene der Gebäude bei zulässig zweigeschossiger Bebauung mit 13,5 m über dem zugrundeliegenden Straßeniveau der jeweiligen Erschließungsstraßen festgesetzt. Hierbei sind die in den jeweiligen Straßenbegleitgrün (G) dargestellten Höhenpunkte der Straßensohle gradlinig zu interpolieren und die Höhe jeweils in der Baugrundstücke zu bestimmen. Als Bezug gilt für die Baugrundstücke Nr. 1, 2 und Nr. 12 die Erschließungsstraße N1, für die Baugrundstücke Nr. 3 bis 5 und Nr. 12 die Erschließungsstraße N1, für die Baugrundstücke Nr. 6 und 8 die Erschließungsstraße N2 und für die Baugrundstücke Nr. 9, 10 und 11 die Erschließungsstraße N2. Diese Festsetzung ist nicht für die Baugrundstücke Nr. 7 aufgrund der topographischen Gegebenheiten. (§91(4) BauO)
 - 19. Die Errichtung von Drampfen (Knickstück) ist bis 0,90 m Höhe zulässig. Ausnahmen nach § 9 Abs. 1 Bauplanungsverordnung sind für Höhen bis 1,4 m (Straßenübergang) zulässig. (§91(4) BauO + §91(3) BauO)
 - 20. Die Errichtung von Drampfen (Knickstück) ist bis 0,90 m Höhe zulässig. Ausnahmen nach § 9 Abs. 1 Bauplanungsverordnung sind für Höhen bis 1,4 m (Straßenübergang) zulässig. (§91(4) BauO + §91(3) BauO)
 - 21. Auf den Baugrundstücken Nr. 2, 3, 4 und 5 sind im Bereich des jeweiligen Baugrundstückes zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze der Alleenstraße und der südlichen Baugrenze der jeweiligen Baugrundstücke Außenwände als Terrassen, Loggien sowie Balkone zulässig. (§91(4) BauO)
 - 22. Als Dachformen sind nur Putzdeck, Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Mansarddach sowie Mischformen dieser Dachformen zulässig. Weiter sind ausnahmsweise Terrassendächer zulässig. (§91(4) BauO + §91(3) BauO)
 - 23. Die Dachneigungen für Satteldächer, Walmdächer sowie Krüppelwalmdächer werden mit Neigungen von 30 Grad bis 35 Grad Neigung festgesetzt. Die Dachneigungen werden mit Neigungen von 7 Grad bis 15 Grad Neigung festgesetzt. Die Dachneigungen von Mansarddächern werden mit den unteren Dachteil mit Neigungen von 60 Grad bis 75 Grad und für den oberen Dachteil mit Neigungen von 20 Grad bis 35 Grad Neigung festgesetzt. Die weiteren Ausnahmen für Mansarddächer bei Errichtung von Gebäuden mit Frontgiebel sind für die Dachneigungen dieser Frontgiebel abweichend Dachneigungen von 55 Grad bis 70 Grad Neigung zulässig. Für Terrassendächer gelten diese Dachneigungsverschränkungen nicht. (§91(4) BauO + §91(3) BauO)
 - 24. Bei Gebäuden ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigungen bis 65 Grad Neigung zulässig. (§91(4) BauO + §91(3) BauO)
 - 25. Nach § 31 Abs. 3 Bauplanungsverordnung sind Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis 6 Grad über den unteren Grenzen der Dachneigungen sowie bis 6 Grad über den oberen Grenzen der Dachneigungen zulässig. Dies gilt nicht für Gebäude mit Mansarddächern. (§91(4) BauO + §91(3) BauO + §91(3) BauO)
 - 26. Zur Deckung der Dachneigungsanforderung mit roteln bis braunen, anthrazitfarbenen bzw. anthrazitfarbenen gelbemten Farben verwendet werden. (§91(4) BauO + §91(3) BauO)
 - 27. Gemäß § 9 (1) 24 des Baugesetzbuches (BauGB) ist auf den Baugrundstücken Nr. 2 bis Nr. 5 innerhalb der Flächen für Verkehrräume zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Anordnung von Fenstern und Türen von Schallräumen und Kinderzimmern, entlang rückwärtiger Alleen Landstrasse, auf der der Alleen Landstrasse zugewandten südlichen Gebäudeseite unzulässig, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlärmschutzeinrichtungen versehen sind, die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der gesamten Außenbauteile für die Lärmvorgabebereich II nach DIN 4109 von November 1989, Tabelle 1 und 10 erfüllen. Die Maßnahmen sind bei Neu- Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch nur bei Neu- oder Erweiterungsbau bzw. Kinderzimmern von den Bauvorhaben betroffenen sind. (§91(4) BauO)
 - 28. Folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind einzuhalten und in der nachfolgenden Tabelle als Ausgang der Tabellen 8 und 10 der DIN 4109 festgelegt. Die Tabelle ist rechts oben abgedruckt und gehört zu dieser Text-Ziffer:

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsgebietes des Bebauungsplanes Nr. 16 - neu-1. Änderung §91(2) BauO
- 2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung §91(5) BauVO
- 3. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Bauplanungsverordnung Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. II) Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (z.B. 0,4) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (z.B. 0,8)
- 4. BAUWEISE ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN Offene Bausweise Nur Reihenhäuser zulässig §91(2) BauO
- 5. Baugrenze §91(2) BauO
- 6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN Von der Bebauung freizuhaltende Fläche §91(1) BauO
- 7. VERKEHRSSCHWELLEN Verkehrsschwellen (Trennsystem) Verkehrsschwellen besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Grundstückszufahrt Langsamzufahrt Fläche für das Parken von Fahrzeugen - Langsamzufahrt - Senkrechtaufstellung - §91(1) BauO
- 8. Fahrbahngrenze Straßenbegleitgrün §91(1) BauO
- 9. NN-Höhe bezogene Lage der Fahrbahngrenze (z.B. +45,81 m über NN) §91(1) BauO
- 10. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNLÄCHEN Öffentliche oder private Grünfläche §91(5) BauO
- 11. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §91(2) BauO
- 12. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §91(2) BauO
- 13. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN Umgrünung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen Gemeinschaftsstellplätze Baugrundstücknummer als Zuordnung (z.B. 5) §91(2) BauO
- 14. FLÄCHEN FÜR VORBEHALTENDE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES Umgrünung von Flächen für die Anordnung von schalltechnischen Lüftungen §91(2) BauO
- 15. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND DEREN ERHALTUNG Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung - Knickneigungszonen unter Verwendung umsatzender Teile von Knick - zu pflanzender Einzelbaum §91(2) BauO
- 16. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN Zu erhaltender Einzelbaum §91(2) BauO
- 17. II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN Vorhandener Knick - besonders geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 15a LfmoSdG §91(6) BauO
- 18. III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER Vorhandene bauliche Anlagen Vorhandene Flurstücksgränze In Aussicht genommene Grundstücksgränze Flurstücksbezeichnung Sichtfläche Höhenlinie Vorhandene Einzelbaum - Künftig entfallende Einzelbaum Überfahrt - Künftig entfallende Einzelbaum §91(6) BauO
- 19. Richtungsklasse der Flurstücksgränze AG mit zulässiger Bauhöhe in m + NN (z.B. + 76 m NN)
- 20. Künftig entfallende Flurstücksgränze
- 21. Künftig entfallende Einzelbaum
- 22. Künftig entfallende Einzelbaum
- 23. Künftig entfallende Einzelbaum
- 24. Künftig entfallende Einzelbaum
- 25. Künftig entfallende Einzelbaum
- 26. Künftig entfallende Einzelbaum
- 27. Künftig entfallende Einzelbaum
- 28. Künftig entfallende Einzelbaum
- 29. Künftig entfallende Einzelbaum
- 30. Künftig entfallende Einzelbaum
- 31. Künftig entfallende Einzelbaum
- 32. Künftig entfallende Einzelbaum
- 33. Künftig entfallende Einzelbaum
- 34. Künftig entfallende Einzelbaum
- 35. Künftig entfallende Einzelbaum
- 36. Künftig entfallende Einzelbaum
- 37. Künftig entfallende Einzelbaum
- 38. Künftig entfallende Einzelbaum
- 39. Künftig entfallende Einzelbaum
- 40. Künftig entfallende Einzelbaum
- 41. Künftig entfallende Einzelbaum
- 42. Künftig entfallende Einzelbaum
- 43. Künftig entfallende Einzelbaum
- 44. Künftig entfallende Einzelbaum
- 45. Künftig entfallende Einzelbaum
- 46. Künftig entfallende Einzelbaum
- 47. Künftig entfallende Einzelbaum
- 48. Künftig entfallende Einzelbaum
- 49. Künftig entfallende Einzelbaum
- 50. Künftig entfallende Einzelbaum
- 51. Künftig entfallende Einzelbaum
- 52. Künftig entfallende Einzelbaum
- 53. Künftig entfallende Einzelbaum
- 54. Künftig entfallende Einzelbaum
- 55. Künftig entfallende Einzelbaum
- 56. Künftig entfallende Einzelbaum
- 57. Künftig entfallende Einzelbaum
- 58. Künftig entfallende Einzelbaum
- 59. Künftig entfallende Einzelbaum
- 60. Künftig entfallende Einzelbaum
- 61. Künftig entfallende Einzelbaum
- 62. Künftig entfallende Einzelbaum
- 63. Künftig entfallende Einzelbaum
- 64. Künftig entfallende Einzelbaum
- 65. Künftig entfallende Einzelbaum
- 66. Künftig entfallende Einzelbaum
- 67. Künftig entfallende Einzelbaum
- 68. Künftig entfallende Einzelbaum
- 69. Künftig entfallende Einzelbaum
- 70. Künftig entfallende Einzelbaum
- 71. Künftig entfallende Einzelbaum
- 72. Künftig entfallende Einzelbaum
- 73. Künftig entfallende Einzelbaum
- 74. Künftig entfallende Einzelbaum
- 75. Künftig entfallende Einzelbaum
- 76. Künftig entfallende Einzelbaum
- 77. Künftig entfallende Einzelbaum
- 78. Künftig entfallende Einzelbaum
- 79. Künftig entfallende Einzelbaum
- 80. Künftig entfallende Einzelbaum
- 81. Künftig entfallende Einzelbaum
- 82. Künftig entfallende Einzelbaum
- 83. Künftig entfallende Einzelbaum
- 84. Künftig entfall