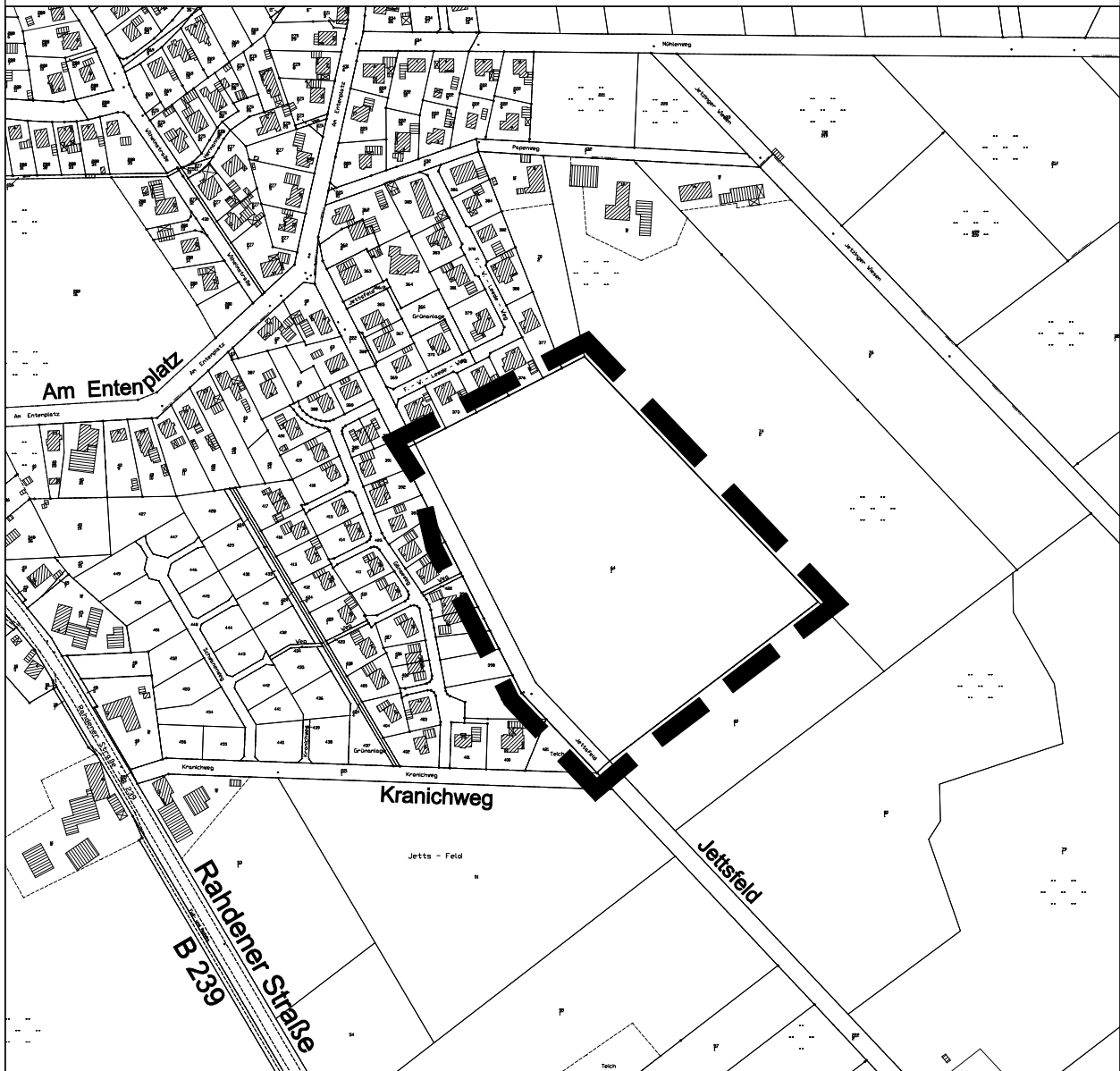


Übersichtsplan

M. 1.5.000



Gemeinde Wagenfeld

Bebauungsplan Nr. 38

"Jettsfeld - Ost"

Planungsstand: Entwurf

Datum: 13.10.2015

Maßstab: 1:1.000



Schwarz + Winkenbach

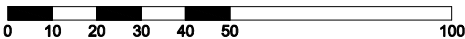
Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung

Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst

Telephon 04221 / 444 02

Post@MichaelSchwarz-Planer.de





☼ Laubbaum
-v- Zaun

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,25 Grundflächenzahl

FH 9,5 max. Firsthöhe in m

TH 4,5 max. Traufhöhe in m

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze

O

offene Bauweise

a

abweichende Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



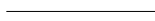
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (öffentlich)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



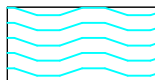
Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses

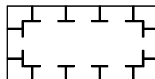
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Fläche für die Wasserwirtschaft

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

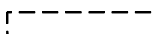
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Umgrenzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Maßgeblich ist die BauNVO i.d.F.v. 23.01.1990

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nm. 3, 4 und 5 BauNVO) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO dürfen die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen die zulässige Grundfläche um bis zu 40 v.H. überschreiten.
- 2.2 Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die zeichnerische Festsetzung der Traufhöhe - gemessen als gedachter Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut - sowie die Firsthöhe jeweils auf die Höhe der Achse der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße mittig vor dem Grundstück.
- 2.3 Ausnahmen von der Festsetzung 2.2 sind zulässig an den Giebelwänden von Gebäuden mit Krüppelwalmdächern, für Erker und risalitartige Vorbauten sowie für untergeordnete Gebäudevor- und -rücksprünge
- An Südwest- bis Südostwänden ist eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe um bis zu 1,0 m zulässig, wenn dies der passiven Solarnutzung dient.
- Ein Überschreitung der zulässigen Traufhöhe ist um bis zu 2 m zulässig, wenn die Neigung der Dachflächen 22° und die Firsthöhe 9,0 m nicht überschreitet.

3. Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude in den Allgemeinen Wohngebiet mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge ist im nördlichen Wohngebiet auf 18 m und in den südlichen Wohngebieten auf 22 m begrenzt.
- 3.2 Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- 3.3 Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Nebenanlagen sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der 5 m breiten Erschließungsstraßen zulässig; bei letzterem ist in jedem Falle ein Abstand von mindestens 3 m zur Grenze der 8 m breiten Erschließungsstraße einzuhalten.
- 3.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dienen die Flächen für Nebenanlagen der Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 Abs. 1-3 BauNVO.

4. Größe der Baugrundstücke und Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

- 4.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB darf die Größe der Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten 600 m² je Grundstück nicht unterschreiten.
- 4.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Einzel- und Doppelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 5.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten so zu befestigen (z.B. durch Pflasterung mit mindestens 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke), daß keine vollständige Versiegelung des Bodens erfolgt.
- 5.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ein naturnahes Graben- und Beckensystem zur Regenrückhaltung anzulegen. Darin ist das anfallende Niederschlagswasser so rückzuhalten, daß nicht mehr als 2 l/s*ha angeschlossenes Gebiet in die Vorflut abgeleitet wird.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 6.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Wagenfeld zu belasten.

7. Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- 7.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die Bäume mit mindestens 20 cm Brusthöhendurchmesser zu erhalten und bei Abgang auf dem jeweiligen Grundstück gleichartig zu ersetzen.
- 7.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den privaten Grundstücksflächen pro angefangene 100 m² versiegelter Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum und drei Sträucher einheimischer und standortgerechter Laubgehölzarten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Erhaltene Bäume gem. Textfestsetzung 7.1 dürfen angerechnet werden.
- 7.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind bei den festgesetzten Baumpflanzmaßnahmen überwiegend folgende Baumarten zu verwenden: Stieleiche, Sandbirke, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche oder Obstbäume.
- 7.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist im Straßenraum der 8 m breiten Planstraße je angefangene 15 m Straßenlänge eine Stieleiche (*Quercus robur*) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Der Mindestabstand zwischen den Bäumen muß 6 m, der Höchstabstand darf 20 m betragen.

8. Höhenlage baulicher Anlagen

- 8.1 Gem. § 9 Abs. 3 BauGB muss die Höhenlage baulicher Anlagen in Form von Gebäuden sowie von Zufahrten, Carports und Stellplätzen mindestens 38,15 m NN betragen.

Hinweis:

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie der Flächen für die Wasserversorgung sind Ablagerungen aller Art, auch von Rasenschnitt etc., unzulässig, da sie den Wasserabfluß behindern und durch Schädigungen der Vegetation Böschungsrutschungen verursachen können.