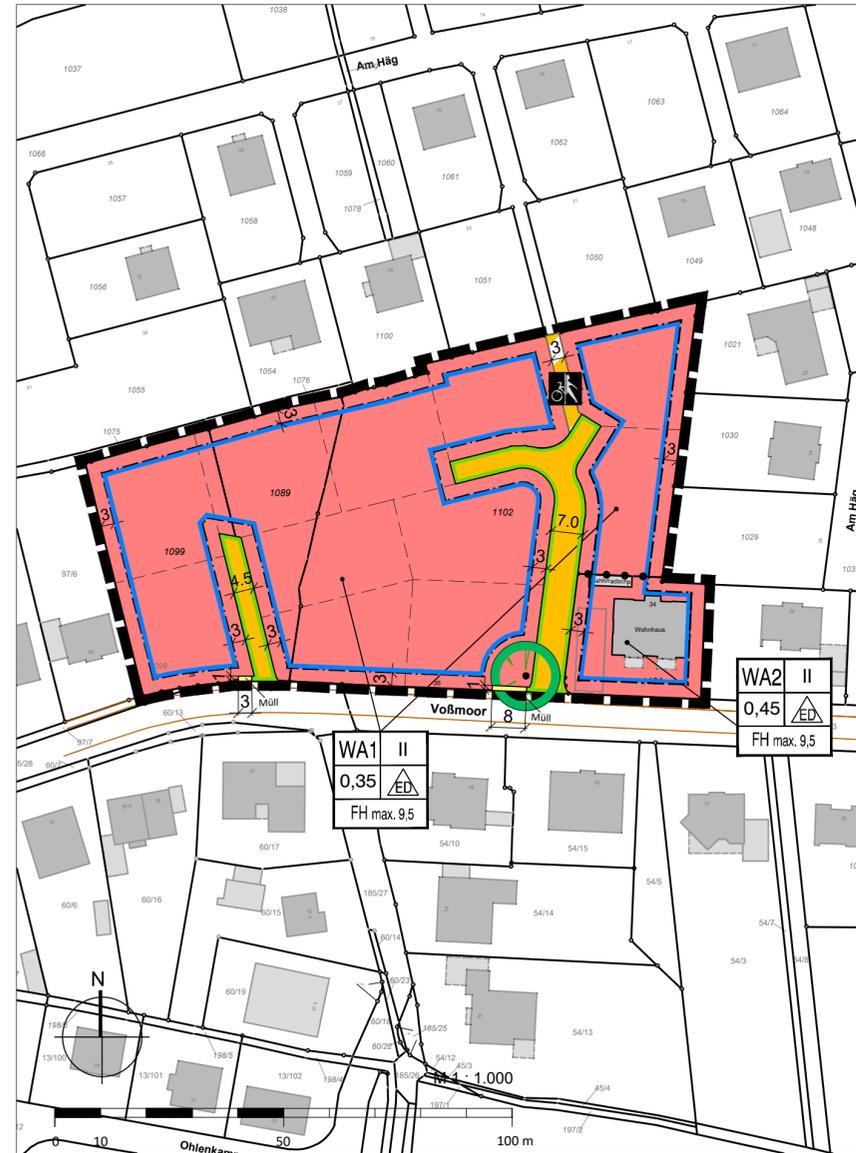


# Teil A: Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3787).



## Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- Art der baulichen Nutzung**
- z.B. **WA1** Allgemeine Wohngebiete mit Nummerierung
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ z.B. 0,35 Zulässige Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH max. 9,5 Zulässige Firsthöhe in m (siehe textliche Festsetzung 1.1)
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Erhaltung von Bäumen (siehe textliche Festsetzung 1.6)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung**
- Müll Flächen für die Abfallentsorgung (Müllsammelstelle für Behälter am Tage der Abfuhr)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- Mögliche Grundstücksparzellierung
- z.B. 8 Bemaßung in Meter
- Flurstücksgrenze
- Gebäudebestand (Nebengebäude, Hauptgebäude)

# Teil B: Textliche Festsetzungen

## 1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

### Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die maximale Firsthöhe beträgt 9,50 m. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.

1.2 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm höher hergestellt werden als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.

### Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.3 Im WA 1 sind je Einzelhaus mindestens 550 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erforderlich je Doppelhaushälfte mindestens 300 m<sup>2</sup>.

### Flächen für Nebenanlagen - Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.4 Im WA 1 sind je Wohnung zwei Stellplätze zu errichten.

### Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.5 Im WA 1 sind in Einzelhäusern höchstens zwei Wohneinheiten zulässig, in den Doppelhaushälften höchstens eine Wohneinheit.

1.6 Im WA 2 ist auch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit bis zu 4 Wohneinheiten zulässig.

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.7 Der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Baum ist in seinem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm). Der Wurzelbereich innerhalb der WA-Flächen (definiert als Kronenbereich zuzüglich eines 1,5 m breiten Schutzstreifens) ist von Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen sowie Leitungen freizuhalten. Innerhalb der Versorgungsfläche sowie der Straßenverkehrsfläche sind Maßnahmen zum Schutz des zum Erhalt festgesetzten Baumes zu treffen (Siehe Hinweise zum Baumschutz).

### Maßnahmen zur Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)

1.8 Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speichereinrichtungen gesammelt und genutzt wird, auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.

### Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17)

1.9 Zum Flurstück 97/6 (Voßmoor Nr. 42) hin darf das Gelände nicht mehr als 50 cm gegenüber der dortigen Geländeoberfläche aufgehöhht werden.

## 2. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 84 Landesbauordnung (LBO)

2.1 Solaranlagen auf geneigten Dächern sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche.

2.2 Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk, Putz oder Holz herzustellen.

2.3 Die Gesamtlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten darf je Dachseite insgesamt nicht mehr als 50% der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Die Seitenwände der Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von den freien Giebeln mindestens 2 m entfernt bleiben.

2.4 Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune nur in Kombination mit Hecken zulässig. Zäune sind grundstücksseitig anzulegen und dürfen die Höhe der Hecke nicht überragen.

2.5 Die Müllsammelstellen sind mit einer Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben.

## Hinweise

### Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB i.V. m. § 12 Bundesbodenschutzverordnung ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Bautätigkeit sind die DIN 18915 und die DIN 18300 und für die Verwertung des Bodenaushubs die DIN 19731 anzuwenden. Bodenverdichtungen sind durch den Baustellenbetrieb soweit wie möglich zu vermeiden.

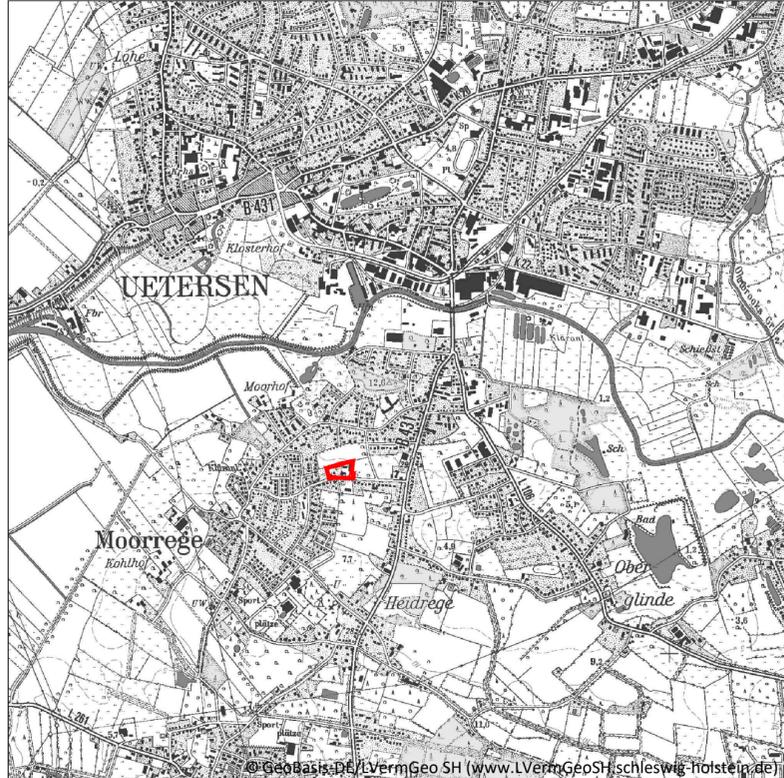
### Artenschutz

Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. In diesem Fall sind die Baufeldräumung und die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig. Eine Fällung zu anderen Zeiten gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG ist nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können durch eine Befreiung nach § 67 BNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde möglich. Weiterhin ist im Vorfeld von Rückbauarbeiten zu prüfen, ob die betroffenen Gebäude keine Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten wildlebender Tiere der besonders oder streng geschützten Arten aufweisen. Sind Quartiere vorhanden, müssen vor den Rückbauarbeiten geeignete Ersatzquartiere geschaffen werden, die dauerhaft zu erhalten sind. Darüber hinaus sind im Fall eines Besatzes Maßnahmen zur Vermeidung des Tötungstatbestandes mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

### Baumschutz

Bei Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Bäume durchzuführen (§ 12 Abs. 4 Landesbauordnung). Es gilt die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" und die ZTV Baumpflege "Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege".

Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M 162, „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013, zu berücksichtigen.



Übersichtsplan Maßstab 1:25.000

# Satzung der Gemeinde Moorrege über den Bebauungsplan Nr. 36 "Nördlich Voßmoor" für das Gebiet nördlich der Straßen Voßmoor und Ohlenkamp

Stand: Vorlage zum Satzungsbeschluss, 05.02.2019



Kruse und Rathje Partnerschaft mbB  
Architekt und Stadtplaner  
Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg  
Tel. 040 460955-60, mail@elberg.de, www.elberg.de