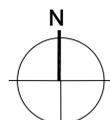
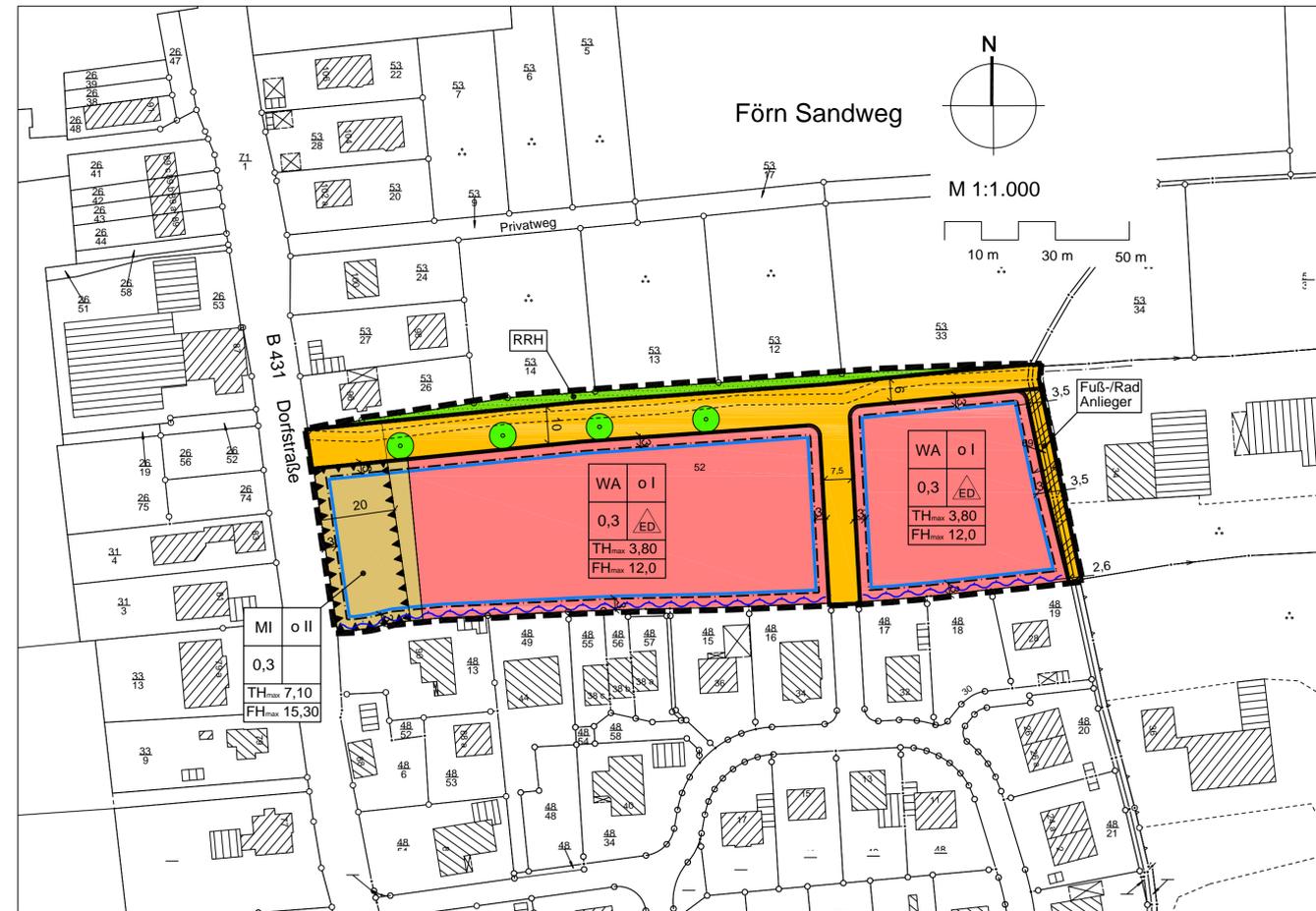
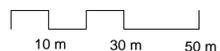


# TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).



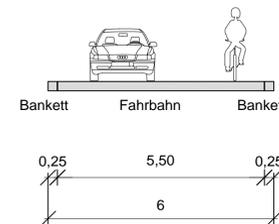
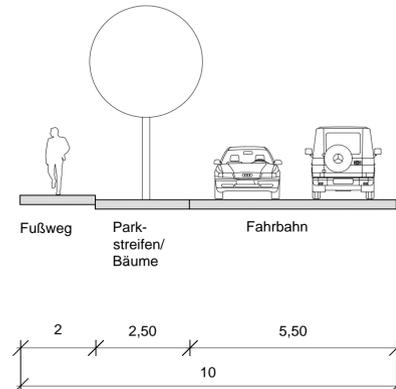
M 1:1.000



## Straßenprofile (unverbindlich)

Hauptstraße 1:100

Nebenstraße 1:100



## ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. 0,3

Grundflächenzahl

z.B. I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. TH max. 3,80 m

Traufhöhe als Höchstmaß. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnitts

z.B. FH max 12,0 m

Firsthöhe als Höchstmaß. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnitts

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Offene Bauweise



Nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



### VERKEHRSLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg, Anliegerverkehr frei

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



Anpflanzung von Bäumen (siehe textliche Festsetzung 1.5.)



Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

### WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES



Graben (siehe textliche Festsetzung 1.7.)

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Bemaßung in m  
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelt-



einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,  
Zone des Lärmpegelbereichs IV (siehe textliche Festsetzung 1.8.)

### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude



Vorhandene Grundstücksgrenzen

# TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch

### Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1. Je Einzelhaus sind mindestens 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und je Doppelhaushälfte mindestens 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erforderlich.

1.2. Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Die Größe der zweiten Wohnung darf eine Wohnfläche von 60 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 und 19 BauNVO und § 47 NBauO)

1.3. Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze zu errichten. Die sich rechnerisch ergebene Stellplatzanzahl ist jeweils auf eine ganze Zahl aufzurunden.

### Grünordnerischen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.4. Im Wohngebiet ist je Grundstück ab 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum (Mindeststammumfang 10/12, 3x verpflanzt) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.5. An der Erschließungsstraße ist an den im Plan dargestellten Standorten ein mittelkroniger, hochstämmiger Laubbaum (Mindeststammumfang 18/20, 3x verpflanzt) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 5 m abgewichen werden.

1.6. Stellplätze der Straßenverkehrsfläche und befestigte Wege und Flächen der Privatgrundstücke (z. B. Stellplätze, Grundstückszufahrten, Gartenwege) sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen (z. B. breittufiges Pflaster, Öko-Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen o. ä.).

1.7. Der festgesetzte Graben ist als Flächenanspruch für die Wasserwirtschaft auf dem Grundstück zu dulden sowie dauerhaft und naturnah zu unterhalten. Die Entwässerung darf nicht beeinträchtigt werden. Zur naturnahen Gestaltung können die Uferbereiche punktuell mit standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt werden, sofern hierdurch die Zweckbestimmung sowie die Unterhaltung des Grabens nicht beeinträchtigt wird.

### Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmschutz - (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8. In einem Abstand von 8 m von der westlichen Plangebietsgrenze sind die Grundrisse von Wohnungen so zu gestalten, dass Fenster von Aufenthaltsräumen möglichst nicht an den straßenzugewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Zudem sind Fenster von zum Schlafen vorgesehenen Räumen innerhalb eines Abstandes von 20 m von der westlichen Plangebietsgrenze möglichst an den straßenabgewandten, ruhigen Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies aus räumlichen oder städtebaulichen Gründen nicht möglich, so sind die Außenbauteile der betroffenen Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 auszugestalten (resultierendes Schalldämm-Maß > 40dB).

Außenwohnbereiche sind bis zu einem Abstand von 8 m von der westlichen Plangebietsgrenze nicht zulässig.

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch Einzelnachweis nachgewiesen wird, dass ein niedrigerer Lärmpegelbereich vorliegt, als in der Planzeichnung festgesetzt ist (z.B. bei Abschirmung durch Gebäude).

## 2. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 92 Landesbauordnung

2.1. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 20-50 Grad auszuführen. Hallenbauten sind mit einer Dachneigung von mindestens 10 Grad auszuführen. Geringere Dachneigungen oder Flachdächer sind nur über untergeordneten Gebäudeteilen und bei begründeten Dächern zulässig.

2.2. Die Dachflächen von geneigten Dächern mit einer Neigung von mehr als 20 Grad sind in Pfannendeckung in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit, als weiche Dachdeckung (Reetdach) oder als begrüntes Dach auszuführen.

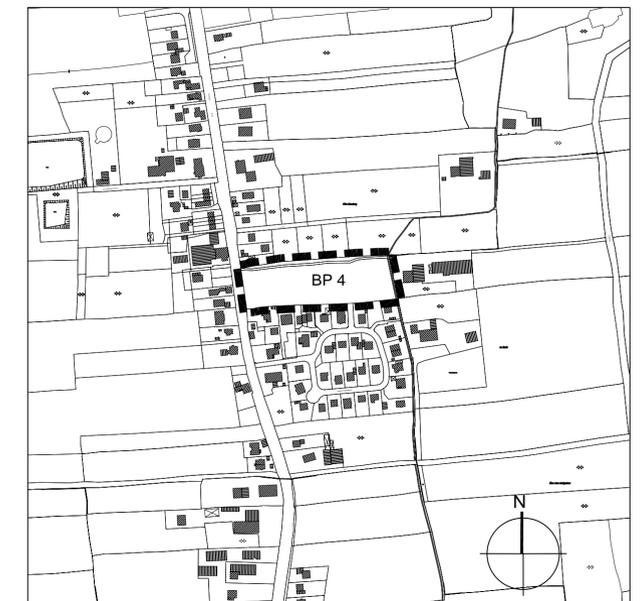
2.3. Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk oder Putz in den Farben rot oder weiß herzustellen. Holzhäuser sind zulässig, solange die Wände nicht aus waagrecht aufeinander geschichteten Balken (Blockhölzern) oder Stämmen (Rundhölzern) gebildet sind (Blockhaus).

2.4. Wand- und Dachbaustoffe mit dauerhaft glänzenden Oberflächen sind unzulässig. Glas und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

2.5. Über die Traufe hinausragende Werbeanlagen sind mit Ausnahme von Fahnen unzulässig. Ausnahmen für frei stehende Werbeanlagen sind zulässig bei Betriebsarten, deren Werbeanlagen diese Höhe in der Regel überschreiten (z. B. Tankstellen, Kfz-Betriebe).

2.6. Leuchtwerbung mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht ist unzulässig.

2.7. Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen (Pfeifenstiele) sind nur bis zu einer Höhe von maximal 120 cm zulässig und als geschnittene Hecken, bestehend aus standortheimischen Laubgehölzen auszuführen. In eine Hecke integrierte Drahtzäune sind nur zulässig, wenn sie die Hecke nicht überragen.



Übersichtsplan M 1 : 5.000

## Satzung der Gemeinde Groß Nordende über den Bebauungsplan Nr. 4 "Förn Sandweg"

für das Gebiet östlich der Dorfstraße (B 431) und nördlich der Siedlung "Achtern Hollenbusch".

Stand: Vorentwurf, 28.08.2008



**Vorentwurf**