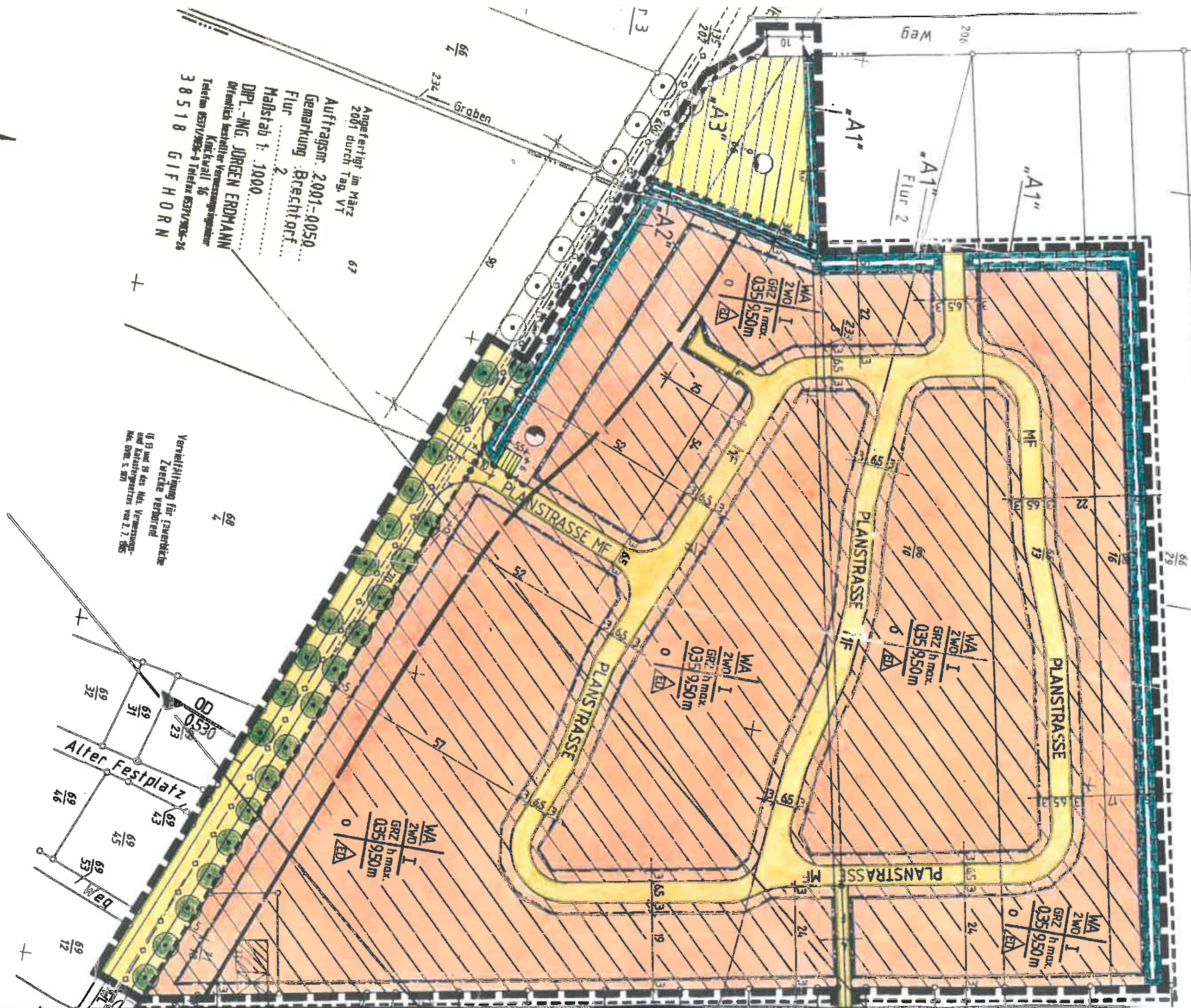


W

33

TEILBEREICH "A"



Angefertigt im März
2001 durch
Tag. VT

Auftragsm. 2001-0050
Gemarkung Brechtarf
Flur 2

Maßstab 1: 1000

Dipl.-Ing. JÜRGEN ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Knickhüll 16
Telefon 6531/935-0 Telefax 6531/935-26
3 8 5 1 8 G I F H O R N

Vervielfältigung für genehmigende
Zwecke verboden!
§ 19 und 19 des Abt. Vermessungs-
und Katastergesetzes vom 2. 7. 1985
Mk. Gm. S. 87f

Alter Festplatz



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl
siehe textliche Festsetzung Nr. 2



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß



Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, in m über ihrem Bezugspunkt
siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
siehe textliche Festsetzung Nr. 4



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen, Mischflächen



Straßenbegrenzungslinie



Fußweg

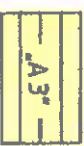


Ein- und Ausfahrtbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Fläche für Versorgungsanlagen
siehe textliche Festsetzung Nr. 6 und Nr. 8



Zweckbestimmung: Wasser (Regenrückhaltebecken)
siehe textliche Festsetzung Nr. 5



Fläche für Versorgungsanlagen



Zweckbestimmung: Trafostation

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



Wasserversorgung, unterirdisch

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



Wasserflächen

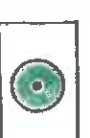
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 6 und Nr. 8



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 7 und Nr. 8



Zu erhaltender Baum
siehe textliche Festsetzung Nr. 6 f)

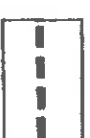
Sonstige Planzeichen



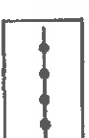
Sichtdreieck
Von jeglicher Sichtbehinderung (Bebauung und Bewuchs) in mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante jederzeit freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Grenze der örtlichen Bauvorschrift



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



durch Verkehrslärm vorbelastete Fläche
siehe textliche Festsetzung Nr. 12



Ortsdurchfahrtsgrenze

Nachrichtlich

Bauverbotszone gem. § 24 des Nieders. Straßengesetzes 20,0 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der K 31/2



Wasserschutzgebiet



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts



Landschaftsschutzgebiet Drömling



Richtfunktrasse der Deutschen Telekom

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO zulässig
- Schank- und Spelewirtschaften (Nr. 2),
- Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 3)
ausgeschlossen.
Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Nr. BauNVO genannten Zufahrten.
3. Höhe der baulichen Anlagen § 9 Abs. 2 BaUGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:
a) Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKKF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen.
b) Die zulässige Traufhöhe (TH) der Gebäude ist auf maximal 4,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
c) Die zulässige Firsthöhe (FH) ist auf maximal 9,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmittle) des zugehörigen Straßenschnittes.
4. Je Wohngebäude sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen, bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BaUGB).
5. Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Wasser ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Lage, Größe und Beschaffenheit richten sich nach den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen gemäß der hydraulischen Berechnung.
6. a) Innerhalb der Flächen im Teilbereich „A“ mit der Bezeichnung „A 1“ und der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BaUGB ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nach „Pflanzschema 1“ (siehe Anlage zur Begründung) vorzunehmen.
b) Innerhalb der Flächen im Teilbereich „A“ mit der Bezeichnung „A 2“ und der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BaUGB ist eine Anpflanzung von Bäumen nach „Pflanzschema 2“ (siehe Anlage zur Begründung) vorzunehmen.
c) Innerhalb der Fläche im Teilbereich „A“ mit der Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Wasser (Regenrückhaltebecken) mit der Bezeichnung „A 3“ ist auf der Rasfläche, die nicht für das Regenrückhaltebecken benötigt wird, eine Ruderastflur anzulegen.
d) Auf allen privaten Baugrundstücken ist auch außerhalb der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BaUGB je angefangene 200 m² verlegte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstückbefestigungen) 1 Laubb Baum entsprechend dem „Pflanzschema 1“ (siehe Anlage zur Begründung) anzupflanzen. Wahlweise können je Laubb Baum 3 Obstbäume angepflanzt werden.
e) Ausnahmsweise können Gehölze, die durch Bildung neuer Grundstücke innerhalb von Grundstückzufahrten liegen, entfernt werden. Sie sind durch gleichartige Gehölze am nördlichen Rand des geplanten Rückhaltebeckens zu ersetzen.
f) Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BaUGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen
7. Innerhalb der Fläche im Teilbereich „B“ mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BaUGB ist die bisherige intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung zu extensivieren. Diese Fläche darf nur zweimal im Jahr gemäht werden. Die erste Mahd kann ab dem 01.07. eines Jahres erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche abzuführen. Auf eine Düngung ist zu verzichten.
Auf dieser Fläche wird eine ca. 30-40 cm tiefe, ca. 15 x 30 m grobe Blenke angelegt. Der genaue Standort der Blenke auf der Fläche ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
8. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung innerhalb des Teilbereiches „A“ vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb des Teilbereiches „A“ und „B“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BaUGB festgesetzt sind.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Flurstücken 9/66, 66/10, 66/13, 66/16, 71/18, 71/19, 136/202, 233/5, Flur 2 der Gemarkung Brechtorf im Teilbereich „A“ entsprechend zugeordnet.
9. Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze und Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
10. Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Grundstücksverbindungen.
11. Die Mindestbauplatzgröße beträgt:
a) bei Einzelhäusern 650 m² ;
b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 375 m².
12. In dem Planbereich, der durch Verkehrsärm der K 31/2 vorbelastet ist, ist die Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen für Menschen im Sinne des § 43 Abs. 1 NBauO zulässig, wenn die in der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) - in der jeweils geltenden Fassung - vorgegebenen Schalldämmmaße eingehalten werden. Schafställe sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass sie von der Lärmquelle (K 31/2) abgewandt liegen.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Plangebiet Teilbereich „A“ des Bebauungsplanes „In den oberen Balken“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich
Die Regelungen der ÖBV setzen einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer, Einfriedungen sowie der Grundstücksbefestigungen.

§ 2 Dächer

1. Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalndächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48° zulässig.
2. Für freistehende Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig.
3. Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 und Nr. 2 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie dienen (Sonnenkollektoren/ Photovoltaikanlagen, Passivhäuser).

§ 3 Einfriedungen

Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt als Zäune und/oder als lebende Hecke zulässig.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.

§ 4 Grundstücksbefestigungen

Das Material für die Befestigung auf den Grundstücken (z.B. Zufahrten, Terrassen und Zuwegungen) ist so zu wählen, daß ein Versinken des anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht wird. Davon ausgenommen sind die notwendigen Stellplätze auf der Grundlage der NBauO.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 1 und 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis DM 100.000,00 geahndet werden