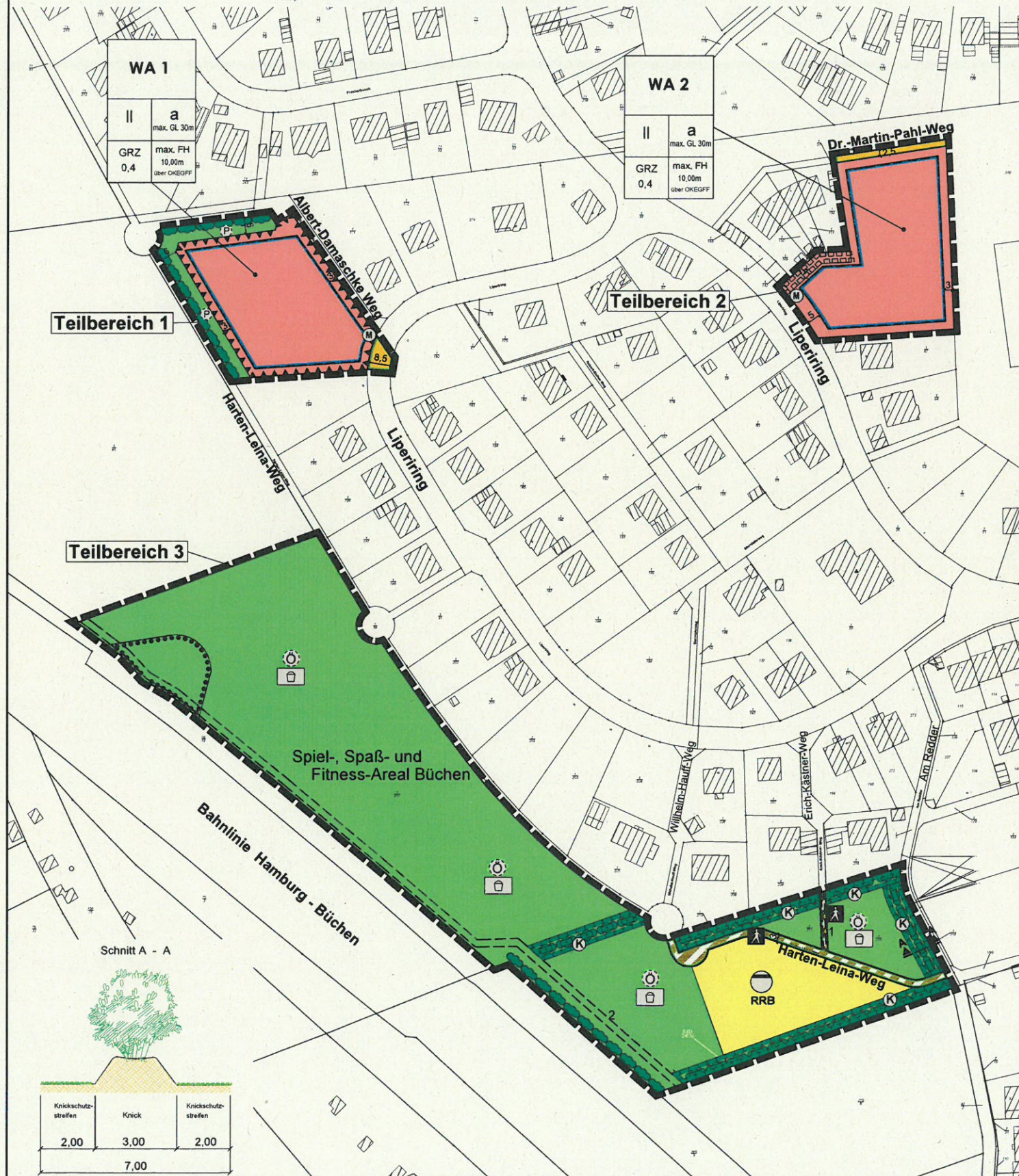


PLANZEICHNUNG

-TEIL A-

M. 1:1.000

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) (§§ 2 und 9) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808); die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548) sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



WA 1

II a
max. GL 30m
GRZ 0,4 max. FH 10,00m über OKEGFF

WA 2

II a
max. GL 30m
GRZ 0,4 max. FH 10,00m über OKEGFF

Teilbereich 1

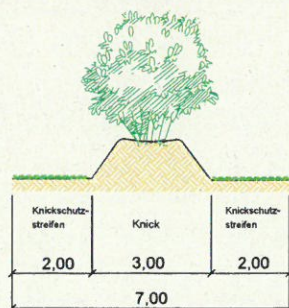
Teilbereich 2

Teilbereich 3

Spiel-, Spaß- und Fitness-Areal Büchen

Bahnlinie Hamburg - Büchen

Schnitt A - A



ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90
PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE

I) FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

max. FH 10,00m über OKEGFF
Maximal zulässige Firsthöhe in m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (§ 18 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl pro Grundstück
(§ 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a max. GL 30 m
Abweichende Bauweise mit einer max. Gebäudelänge (GL) von 30 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Fußgängerbereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
RRB Abwasserentsorgung, hier: Regenrückhaltebecken

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
Zweckbestimmung:
Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche
Spiel-, Spaß- und Fitness-Areal Büchen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) sowie Abs. 6 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a) und b) BauGB)
Zweckbestimmung:
Knickschutzstreifen
Anpflanzen von Knicks
Anpflanzen von Hecken
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)
Vorh. Knicke zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Hier: Spielplatz im Bereich der öffentlichen Grünfläche Teilbereich 3 (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Gemeinde

9. Nachrichtliche Übernahme dem B-Plan Nr. 20.3
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
1 Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Gemeinde
2 Leitungsrecht zugunsten des Stromversorgersträgers

II. Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksbezeichnung
vorhandene bauliche Anlagen
Lage der Müllsammelplätze (Abholung)

TEXT - TEIL B

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO:
1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
1.2 Innerhalb der WA sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Die GRZ (Grundflächenzahl) für das WA beträgt 0,4.
2. Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO
Innerhalb des nach § 4 BauNVO festgesetzten WA darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu höchstens 25 % überschritten werden.
3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Abweichende Bauweise gem. § 22 Nr. 4 BauNVO
Es ist die abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge (GL) von 30,00 m zulässig.
4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 Buchstabe a) und b) BauGB
Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
4.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche des Teilbereichs 3 werden 25 Bäume als anzupflanzen textlich festgesetzt. Die Bäume sind als heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
4.2 Für die in der Planzeichnung als anzupflanzen gekennzeichneten Knicks und Hecken sind heimische, standortgerechte Straucharten zu verwenden.
Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
4.3 Die in der Planzeichnung im Teilbereich 3 festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB auf Dauer zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
5. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist auf den Grundstücken je Wohneinheit eine mind. 18 m² große Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufstellfläche für PKW zu errichten.
6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Übernommen aus dem B-Plan Nr. 20.3) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Fenster von Schlafräumen in den Gebäuden zwischen dem Harten-Leina-Weg und dem Liperiring mit Sicht auf die Bahn sind mit schallgedämmten Lüftungselementen mit einem Schalldämmmaß von mind. 30dB auszustatten.

Hinweis:

Die bereits in vorherigen Planungen zum B-Plan Nr. 20.3 getroffenen Festsetzungen im Bereich der Grünflächen, wie Pflanzgebote (Einzelbäume, Anpflanzen einer Hecke) im Plangebiet, sind vollständig umzusetzen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Fassaden

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden die Außenwände als Verblendmauerwerk der Hauptgebäude in den Farben rot bis rotbraun festgesetzt. 20 % der Außenwände dürfen in anderen Materialien oder Farben ausgeführt werden.

Dachformen und -neigungen der Hauptgebäude

Bei den Hauptgebäuden ist für Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer eine Dachneigung von 15° bis 50°, für Pultdächer eine Dachneigung von 15° bis 30° zulässig. Bei Gründächern sind auch Dachneigungen ab 3° zulässig.

Dacheindeckungen der Hauptgebäude

Die Dacheindeckungen sind mit schwarzen, anthrazitfarbenen und mit roten bis rotbraunen Dachpfannen auszuführen. Es sind nur mattglasierte Materialien zulässig. Die Verwendung von hoch glänzenden Dacheindeckungsmaterialien ist mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig. Gründächer sind zulässig. Bei flachen Dachneigungen unter 30° dürfen auch Metalleindeckungen verwendet werden.