

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA / WA* Allgemeine Wohngebiete, s. textl. Festsetzungen Ziff. 1, 3 und 4

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

THmax. 4,5m Traufhöhe als Höchstmaß, s. textl. Festsetzungen Ziff. 2

FHmax. 9,0m Firsthöhe als Höchstmaß, s. textl. Festsetzungen Ziff. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sichtfeldmit von Bebauung freizuhaltender Zone

Grünflächen

- Private Grünfläche
- Regenwasserrückhaltung, s. textl. Festsetzungen Ziff. 6
- Unterhaltungsgrünfläche, s. textl. Festsetzungen Ziff. 6

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textl. Festsetzungen Ziff. 6

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Flurgrenze

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit der Kennzeichnung WA 1 ist die Mindestgröße der Baugrundstücke wie folgt festgesetzt:
 - für Einzelhäuser und je Doppelhaushälfte mit mind. 700 m² außer WA *
 - Je Wohngebäude (Doppelhaus) ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Pro Einzelhaus ist eine zweite Wohnung als Einliegerwohnung zulässig, wenn ihre Größe max. 40 % der realisierten jeweiligen Gesamtgeschossfläche des Einzelhauses beträgt.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit der Kennzeichnung WA * wird keine Mindestgröße der Baugrundstücke und keine Möglichkeit zur Anlage einer Einliegerwohnung festgesetzt.
- Höhe baulicher Anlagen
 - Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
 - Die Gebäudehöhe in den allgemeinen Wohngebieten (WA) darf eine Firsthöhe von maximal 9,0 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. First im Sinne der Festsetzung ist die obere Begrenzung der Dachflächen.
 - Die Traufhöhe TF in den allgemeinen Wohngebieten (WA) darf eine Höhe von maximal 4,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Traufhöhe bei geneigten Dächern ist der Schnittpunkt zwischen der Außenfläche der Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut.
 - Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlbauteilen, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,00 m beträgt und sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt.
- Nebenanlagen
 - Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports, die nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wie folgt eingeschränkt:
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nur innerhalb der bebaubaren Fläche mit einem Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- / Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.
- Verkehr
 - Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB mit der Funktion eines Sichtdreiecks sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkrone unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.
 - Gemäß 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird entlang der K 620 eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Innerhalb einem Bereich von 16 Metern vom befestigten Fahrband ausgehend, dürfen Hochbauten, Werbeanlagen, Garagen und Nebenanlagen, auch solche, die nach BauNVO genehmigungsfrei sind, sowie bauordnungsrechtlich erforderliche Feuerwehmfahrten nicht errichtet werden. Hier gilt das Zu- und Abfahrtsverbot.
- Grünordnung
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB Innerhalb der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt Folgendes:
 - Je 2,5 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz wie Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*) oder Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) zu pflanzen. Qualität: vStr, verpflanzter Strauch, mind. 2 x verpflanzt, mindestens 3 Triebe
 - Auf der Unterhaltungsfläche, ca. 147 m², ist aus der Regioaatgutmischung nach RegioZert® "Feldraine und Säume", HK 5 / UG 5 - Mitteldeutsches Tief- und Hügelland, eine Kräutertur anzulegen, die mit drei Acer campestre 'Huibers Eleganti' oder 'Fastigiata' mit Verbissschutz, unverzinktem Draht gegen Wühlmäuse, 3 - Bock und weißem Stammstrich (Sonnenschutz) bepflanzt wird. Qualität: H, 3xv, mit Db, 18 -20 cm Stammumfang
 - Die ca. 930 m² große private Grünfläche mit Regenrückhaltebecken ist aus der Regioaatgutmischung RegioZert® "Ufer", HK 5 / UG 5 - Mitteldeutsches Tief- und Hügelland, eine Gras- Kräutertur anzulegen.
 - Für die Grünflächen ist eine 2-schürige Mahd vorgesehen: 1. Schnitt: nicht vor Mitte Juli und der 2. Schnitt: Ende September / Mitte Oktober.
 - Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Achim - Süd". Die Begrenzung ist nebenstehend dargestellt.

§ 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

Für die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind nur Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zelt- und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 50° zulässig. Dabei dürfen untergeordnete Dachflächen, wie die Nebenseite des Wohntrakts oder der Krüppelwalm, die festgesetzte Dachneigung von 50° überschreiten. Ein gegeneinander versetztes Pultdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von zwei horizontalen höhenversetzten Firsten und Giebelflächen gebildet wird. Der Krüppelwalm ist so auszubilden, dass sein Traufenpunkt nicht tiefer liegt als die halben Differenzen zwischen First und Traufe des Hauptdaches. Für die Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

§ 3 Anforderung an die Gestaltung der Dachdeckung

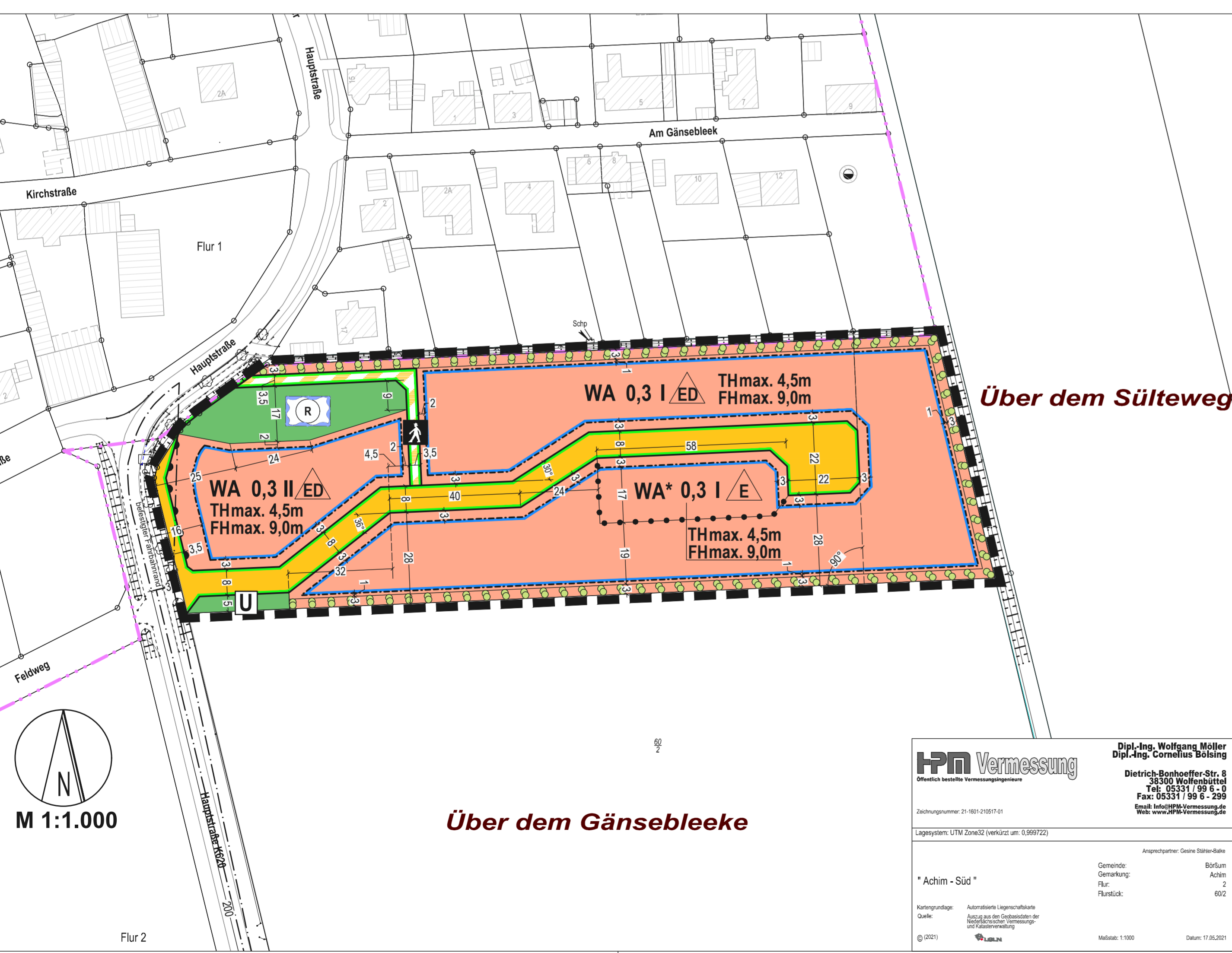
Für die Deckung der geneigten Dächer sind nur nicht hochglänzende Dachdeckungen in den Farbreihen ROT (RAL 3009, 3011, 3013, 3016) und BRAUN (RAL 8004, 8012, 8015, 8016, 8019) und GRAU (RAL 7016, 7021, 7022, 7024) zulässig. Mischöne sind zugelassen. Bei flachgeneigten Dächern und Flachdächern sind auch begrünte Dächer zulässig. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig. Für Wintergärten und für Teile der Dachfläche sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 und 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).



© OpenStreetMap - Mitwirkende



HPN Vermessung
 Dipl.-Ing. Wolfgang Möller
 Dipl.-Ing. Cornelius Bölsing
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 Dietrich-Bonhoeffer-Str. 8
 38360 Wolfenbüttel
 Tel: 05331 99 6 - 0
 Fax: 05331 99 6 - 299
 E-Mail: info@hpn-vermessung.de
 Web: www.hpn-vermessung.de

Zeichnungsnummer: 21-1801-210517-01
 Lagesystem: UTM Zone32 (verkürzt um: 0,999722)

Anspruchspartner: Gwinde Scharn-Baue
 Gemeinde: Börßum
 Ortsteil: Achim
 Flur: 2
 Flurstück: 602

Kartengrundlage: Automatische Legende
 Quelle: Auszug aus den Datenbanken der
 Landesvermessungs- und Katasterämter
 © (2021) LUBW
 Maßstab: 1:1000
 Datum: 17.05.2021

**Gemeinde Börßum
 Ortsteil Achim
 Achim-Süd
 mit örtlicher Bauvorschrift
 Bebauungsplan**

Stand: § 10 (1) BauGB