

# Gemeinde Lindewitt

Bebauungsplan Nr. 7 " Sillerup - Pölkerweg "

## Bebauungsplan

Zeichn. Nr. L 225	bearbeitet	Lewin, Hellert (pk), Philipp	Sept. 98	<b>CAD</b>	Maßstab <b>1 : 1000</b>
	gezeichnet	Grantz	Feb. 1999		
	geprüft			97058-2-1/MaPe	

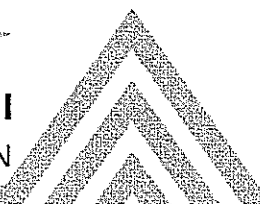
Ingenieurgemeinschaft **SASS & KUHRT**

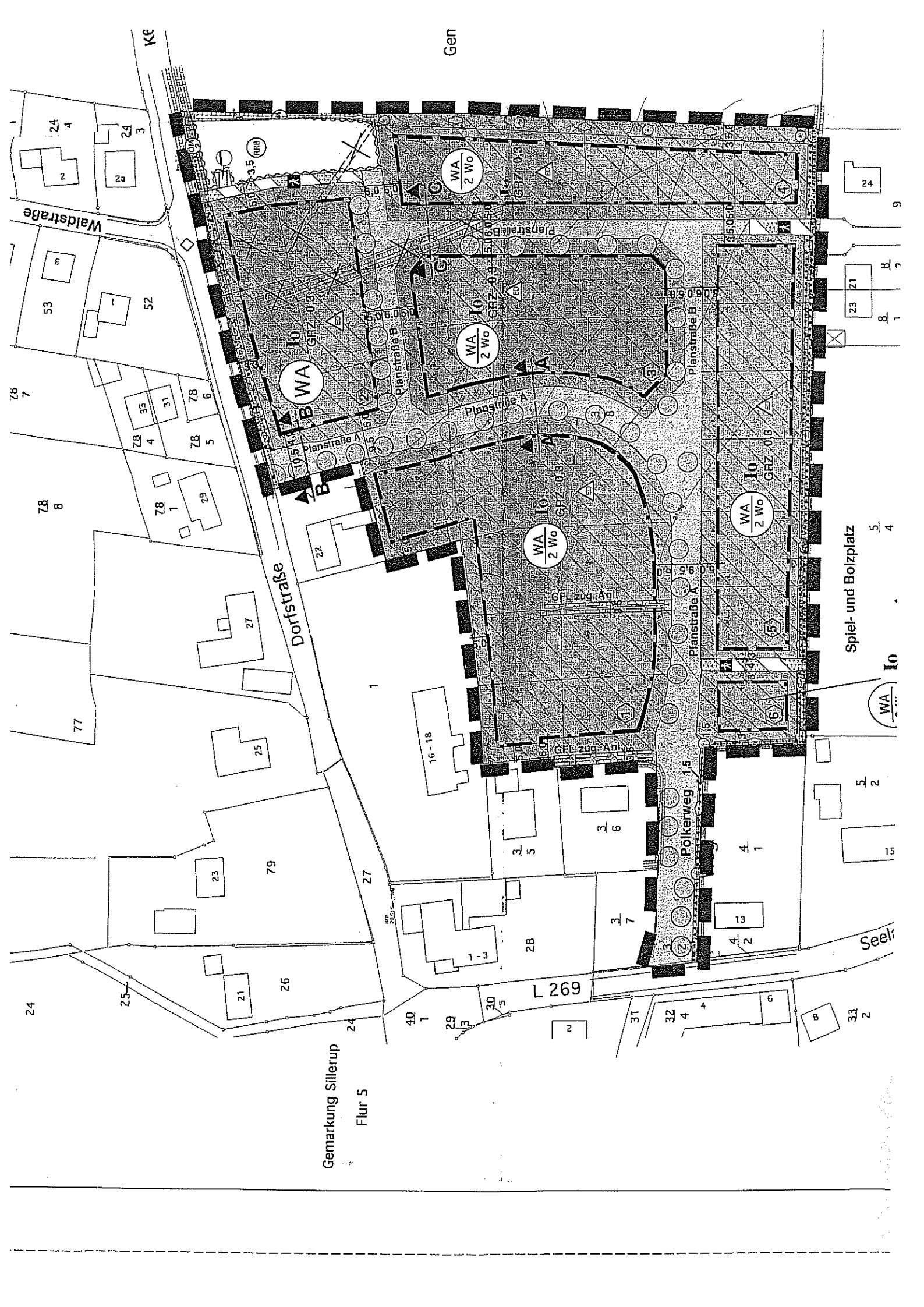
**Beratende Ingenieure VBI**

BERATUNG - PLANUNG - BAULEITUNG - GUTACHTEN

\_\_\_\_\_ GMBH \_\_\_\_\_

Grossere Allee 24 25767 Albersdorf Tel. 04835/8262 Fax 04835/1288





# Zeichenerklärung zu Teil A

## Festsetzungen



### Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§9 (1) 1 BauGB, §4 BauNVO)

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 (1) 6 BauGB)

### Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3

Grundflächenzahl (§9 (1) 1 BauGB, §16 (2) 1 BauNVO)

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§9 (1) 1 BauGB, §16 (2) 3 BauNVO)

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O

Offene Bauweise  
(§9 (1) 2 BauGB, §§22 (2) BauNVO)



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
(§9 (1) 2 BauGB, §§22, 23 BauNVO)



Baugrenze  
(§9 (1) 2 BauGB, §§22 (1), (3) BauNVO)

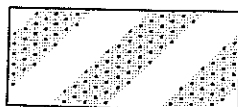
### Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen (Gemeinde) (§9 (1) 11, (6) BauGB)



Straßenbegrenzungslinie (§9 (1) 11, (6) BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Gemeinde)  
(§9 (1) 11, (6) BauGB)



Zweckbestimmung : Geh- und Radweg



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



Zweckbestimmung : Abwasser  
(Gebietkläranlage) (§9 (1) 12, 14, (6) BauGB)

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



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 (1) 16, (6) BauGB)



Regenrückhaltebecken

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

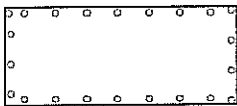


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) 20, (6) BauGB)

Zweckbestimmung : Ökologische Maßnahme (Siehe Teil B)



Erhaltungsgebot für Einzelbäume (§9 (1) 25, (6) BauGB)



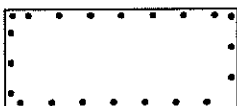
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) 25a, (6) BauGB)



Anpflanzgebot für Bäume (§9 (1) 25a, (6) BauGB)



Anpflanzgebot für Sträucher (§9 (1) 25a, (6) BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 (1) 25b, (6) BauGB)



Erhaltungsgebot für Sträucher (§9 (1) 25b, (6) BauGB)



Erhaltungsgebot für Bäume (§9 (1) 25, (6) BauGB)

## Sonstige Planzeichen



GFL zug. Anl.

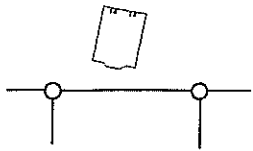
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 (1) 21, (6) BauGB)

hier : Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 (7) BauGB)

# Kennzeichnungen ohne Normcharakter

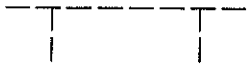


Vorhandenes Gebäude

Vorhandene Grundstücksgrenzen

121  
1

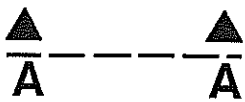
Flurstücksnummer



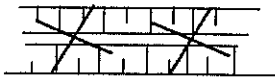
Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen



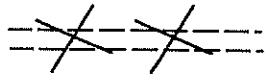
Vorgeschlagene Baumstandorte



Schnittlinien der Straßenquerschnitte



vorhandener Graben, Aufhebung geplant



verrohrter Graben, Aufhebung geplant



vorhandener Graben



vorhandene Knickwälle und Aufschüttungen



# Teil B • Textliche Festsetzungen

## Städtebauliche und grünordnerische Festsetzungen

### 1. Mindestgrundstücksgröße

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, daß die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 700 qm haben müssen. Bei dem Bau von Doppelhäusern muß das einer Doppelhaushälfte zugeordnete Grundstück eine Mindestgröße von 400 qm haben.

### 2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, daß in den Baugebieten Nr. 1, 3, 4, 5 und 6 pro Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen errichtet werden dürfen. Bei dem Bau von Doppelhäusern wird festgesetzt, daß pro Haushälfte der Bau von nur 1 Wohnung zulässig ist.

### 3. Beschränkung der GRZ - Überschreitung

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß in den allgemeinen Wohngebieten die in § 19 Abs. 4 BauNVO definierte zulässige Überschreitung der GRZ nur in dem Maße zugelassen wird, daß inklusive des Überschreitungsmaßes eine Grundflächenzahl von höchstens 0,4 entsteht.

### 4. Baumpflanzung in WA- Gebieten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, daß auf den Grundstücken, die direkt nördlich oder westlich an die Planstraße B anschließen (Baugebiete Nr. 2 und 3) je Grundstück mindestens zwei hochstämmige Obstbäume oder zwei heimische Laubbäume der folgenden Artenliste mit folgender Mindestqualität anzupflanzen sind.

*Acer campestre* (Feldahorn), Pflanzqualität: Sol. 3xv. m. B.

*Sorbus aucuparia* (Eberesche) Pflanzqualität: Sol. 3xv. m. B.

*Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere) Pflanzqualität: Sol. 3xv. m. B.

*Acer platanoides* (Spitzahorn) Pflanzqualität: Sol. 3xv. m. B.

*Fagus sylvatica* (Rotbuche) Pflanzqualität: Sol. 3xv. m. B.

*Quercus petraea* (Traubeneiche) Pflanzqualität: Sol. 3xv. m. B.

*Tilia cordata* (Winterlinde) Pflanzqualität: Sol. 3xv. m. B.

---

Die Bäume sind in einem Abstand von höchstens 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen. Mögliche Baumstandorte sind in der Planzeichnung als "Kennzeichnung ohne Normcharakter" dargestellt.

Die Gehölze, die aufgrund der flächenhaften Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Neuanlage Knick) angepflanzt werden, dürfen bei den in der textlichen Festsetzung Nr. 4 festgesetzten Baumpflanzungen nicht angerechnet werden.

#### **5. Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum**

In der öffentlichen Verkehrsfläche der im B-Plan festgesetzten Straßen Planstraße A, Planstraße B (Einmündungsbereich in die Planstraße A) und Pölkerweg sind mindestens 26 Straßenbäume zu pflanzen. Die Anpflanzung der Bäume hat in der Planstraße A auf der nördlichen und westlichen Seite der Verkehrsfläche zu erfolgen. Mögliche Baumstandorte sind in der Planzeichnung als "Kennzeichnungen ohne Normcharakter" dargestellt. Aus folgender Baumartenliste ist eine Baumart mit der angegebenen Mindestqualität auszuwählen und einheitlich in der Verkehrsfläche anzupflanzen:

Acer campestre (Feldahorn), Pflanzqualität: Sol. 3xv. m. B.

Sorbus aucuparia (Eberesche), Pflanzqualität: Sol. 3xv. m. B.

Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, StU 12 - 14

#### **6. Knick - Anpflanzgebot**

Auf den gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am östlichen Rand des Plangebietes in den allgemeinen Wohngebieten ist ein landschaftstypischer Knick anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Knickwall ist mit einer 3-reihig stufig aufgebauten Pflanzung aus heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der Knickfuß beträgt ca. 2,50 m Breite; die Höhe des Knickwalles beträgt ca. 1,00 m; die Krone des Knickwalles beträgt ca. 1,50 m Breite.

#### **7. Gehölzerhaltung**

Auf den gemäß §9 Abs.1 Nr.25b festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern am nördlichen Rand des Plangebietes an der Dorfstraße (K 66) am südlichen Rand des Plangebietes sowie am südwestlichen Rand an der Grenze zum Flurstück Nr. 4/1 sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei natürlichem Abgang sind innerhalb der festgesetzten Fläche Ersatzpflanzungen mit heimischen Gehölzen vorzunehmen.

#### **8. Ökologische Maßnahmenfläche Nr. 1**

Auf der gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten und mit "ÖM 1" gekennzeichneten Fläche ist ein landschaftstypischer Knick anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Knickwall ist mit einer 3-reihig stufig aufgebauten Pflanzung aus heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der Knickfuß beträgt ca. 2,50 m Breite; die Höhe des Knickwalles beträgt ca. 1,00 m; die Krone des Knickwalles beträgt ca. 1,50 m Breite.

#### **9. Ökologische Maßnahmenfläche Nr. 2**

Auf der gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten und mit "ÖM 2" gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Knick bestehend aus Erdwall und Gehölzbestand vollständig zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

### **Gestalterische Festsetzungen**

#### **1. Mindestdachneigung**

Es wird festgesetzt, daß die Dächer der Hauptgebäude eine Neigung von mindestens 28° aufweisen müssen.