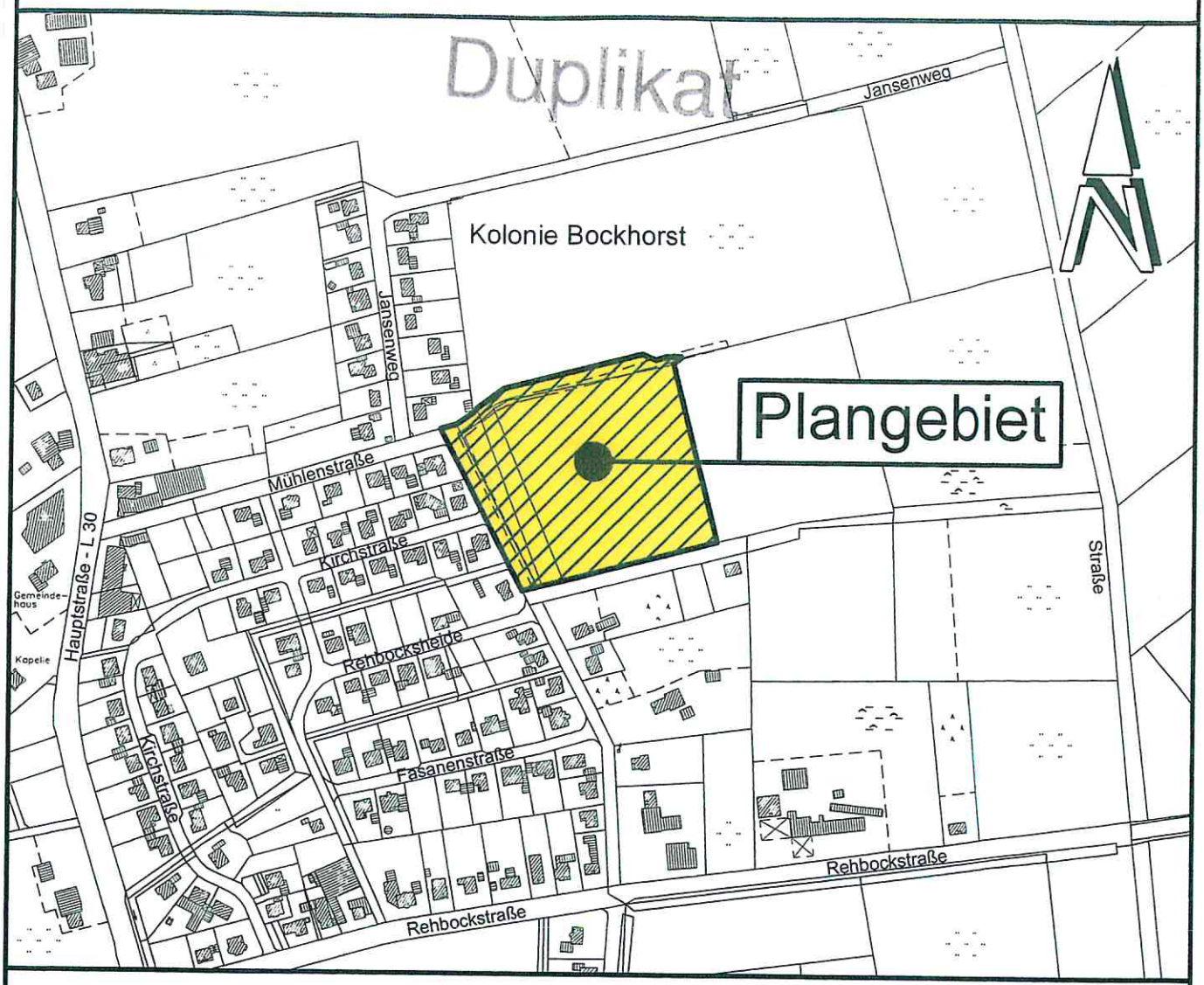
ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Bockhorst

Kirchstraße 20

26897 Bockhorst

Bebauungsplan Nr. 16

" Östlich Mühlenstraße, 1. Änderung "

Mit örtlichen Bauvorschriften

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Ausfertigung

BP16-1_End.DWG

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

	WA	Allgemeines Wohngebiet
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(0,5)	GFZ	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
0,4	GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
SH=0,50m	SH	Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
TH=5,60m	TH	Traufhöhe als Höchstmaß
FH=9,50m	FH	Firsthöhe als Höchstmaß
o	Offene Bauweise	
	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze	
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Grünflächen	

Zweckbestimmung:

- ÖG = Öffentliche Grünfläche
- PG = Private Grünfläche
- = Kinderspielplatz
- RRB = Regenwasserrückhalteanlage

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Hier:

- G = Graben

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1. Textliche Festsetzungen: (gemäß § 9 (1) BauGB)

1.1 Grundflächenzahl:

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

1.2 Wohneinheiten:

Je Baugrundstück sind maximal 2 Wohneiheiten zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen:

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der Straßenverkehrsfläche (Erschließungsstraße) in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 5,60 m über dem Bezugspunkt.
Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,50 m über dem Bezugspunkt.

1.4 Grundstückszu- / abfahrten:

Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszu- / abfahrt mit einer maximalen Breite von 6,00 m zulässig.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen:

1.5.1 Straßenbäume:

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche des Wohngebietes ist je 250 qm Straßenverkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 1 zu pflanzen und zu erhalten.

1.5.2 Gehölzanpflanzungen auf Wohngrundstücken:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind von den Grundstückseigentümern je Wohngrundstück mindestens 2 einheimische und standortgerechte Laubbäume der Pflanzliste 1 oder Obstbäume (Hochstämme) zu pflanzen und zu erhalten.

1.5.3 Gehölzneuanpflanzungen:

Auf den für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die in der Pflanzliste 2 aufgeführten Arten zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % betragen muss. Als Anfangspflanzung ist je qm eine Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

1.5.4 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB:

Der Bebauungsplan Nr. 16 " Östlich Mühlenstraße ", 1. Änderung verursacht bei der Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind. Den Eingriffsflächen im Plangebiet werden an anderer Stelle - außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes - folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

Kompensationsfläche 1:
Gemarkung: Bockhorst , Flur: 5 , Flurstücke: 69/2 und 67/2 (tlw.) = 3590 qm

Kompensationsfläche 2:
Gemarkung: Bockhorst , Flur: 1 , Flurstück: 34/4 (tlw.) = 5695 qm

2. Örtliche Bauvorschriften: (gemäß § 56 NBauO)

2.1 Dachform- und neigung:

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Walm-, Mansard-, Pult- oder Krüppelwalmdach auszubilden. Bei den Hauptdächern ist eine Dachneigung von mindestens 25° einzuhalten. Bei Mansarddächern ist oberhalb der Mansardlinie (Oberdach) auch eine geringere Dachneigung zulässig.

2.2 Garagen:

Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

3. Hinweise:

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 16 " Östlich Mühlenstraße, 1. Änderung " treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 " Östlich Mühlenstraße " rechtskräftig seit dem 28.02.2003, außer Kraft.

3.2 Bodenfunde:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

4. Pflanzlisten:

Pflanzliste 1: (Bäume)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus laevigata	Rotdorn
Acer platanoides	Spitzahorn	Fraxinus excelsior	Esche
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Sandbirke	Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pubercens	Moorbirke	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzliste 2:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Rosa canina	Hundsrose
Betula pendula	Sandbirke	Rubus idaeus	Himbeere
Corylus avellana	Haselnuß	Salix aurita	Ohrweide
Crataegus monogyna	Weißdorn	Salix caprea	Salweide
Frangula alnus	Faulbaum	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Populus tremula	Zitterpappel	Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus spinosa	Schlehe		