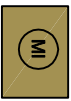


1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauVVO)



Mischgebiet

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

GRZ 0.3

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als
 Höchstmaß, z. B. II

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



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugezren

4. Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Strassenverkehrsflächen



Geln- und Radweg

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

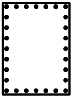


private Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
 Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Bäume erhalten
 (Text 1.7.1)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sowie mit Bindun
 für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,
 Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen



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



Lämpgebereiche, z.B. LrPB III



Gebäudebestand



Furstücksgrenze



Grundstücksgrenzen,
 geplant



Furstücknummer



Engemessener
 Baumbestand



Engemessener
 Graben



Engemessener
 Knick



Mögliche Stellplätze
 im Straßenraum

Stadt Tornesch
 Bebauungsplan Nr. 95
 Nördlich Schätlerweg

- Entwurf -
 Maßstab 1 : 1000
 B95_Planzeichnung_170926.pdf

gez: Ta
 Stand: 21.11.2017



**STADT
 TORNESCH**

Bau- und Planungsamt
 FD Bauverwaltung und Stadtplanung
 Wirtsocker Str.7
 25436 Tornesch
 Telefon: (04122) 95 72 0
 Telefax: (04122) 95 72 333
 Email: info@tornesch.de
 Internet: www.tornesch.de

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

I.1. Mindestgrundstücksgröße

Im Mischgebiet soll die Mindestgrundstücksgröße 500 m² je Wohngebäude betragen.

I.2. Überschreitung von Baugrenzen (§ 31 Abs. 1 BauGB)

An- und Vorbauten dürfen die Baugrenze von max. 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers in einer Tiefe von max. 1,50 m überschreiten.

I.3. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche von Terrassen um max. 20 m² überschritten werden.

I.4. Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Ein- und Ausfahrten, Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 Abs. 1 BauGB)

I.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Wurzelbereich (Kronenbereich + 1,50 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume. Von öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 3,00 m eingehalten werden.
Dies gilt nicht für Einfriedungen.

I.4.2 Innerhalb des Mischgebietes dürfen Grundstücksein- und -ausfahrten eine Breite von 4,00 m je Nutzungseinheit nicht überschreiten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundstückszufahrten dürfen in ihrer Lage um bis zu 10 m seitlich versetzt angeordnet werden, jedoch nicht im Wurzelbereich (Kronenbereich + 1,50 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume.

I.5. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

I.5.1 Für alle Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Hierzu sind die Außenbauteile der Gebäudekörper entsprechend dem nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (vom November 1989) definierten Lärmpegelbereichen zu planen und auszuführen. Die räumliche Gliederung der Lärmpegelbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	für Aufenthaltsräume in Wohnungen [erf.R'_{w,res}]	für Büroräume und ähnliches [erf.R'_{w,res}]
I	bis 55	30 dB	-
II	56 bis 60 dB(A)	30 dB	30 dB
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB

Anmerkungen: Die in der Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße gelten für das gesamte Außenbauteil, das heißt für die Kombination aus Fenster, Türen Wand und ggf. nach außen führende Belüftungseinrichtungen.

Die in der Tabelle genannten Anforderungen verstehen sich in Abhängigkeit der Raum- bzw. Bürogrößen zuzüglich der Korrekturwerte nach Tabelle 9 der DIN 4109.

- I.5.2 Für Schlaf- und Kinderzimmer sind Lüftereinrichtungen für die Be- und Entlüftung vorzusehen. Die Schalldämmung der Lüftereinrichtungen ist so zu wählen, dass das angegebene resultierende Schalldämm-Maß nach DIN 4109 des gesamten Außenbauteils des betrachteten Raumes nicht unterschritten wird.

II. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

II.1. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist der Baumbestand dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

II.2. Flächen mit Erhaltungs- und Anpflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die dort stockenden Gehölze auf Dauer zu erhalten sowie landschaftsgerechte Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m auf einem 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu pflanzen; die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Gehölzpflanzungen sind im Abstand von 1,00 m zueinander und mit 2x verpflanzter Ware vorzunehmen.

Artenvorschläge:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

II.3. Gliederung von Stellplätzen

Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 10 qm (Mindestbreite von 2,00 m, Mindestdiefe 1,50 m) vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

Artenvorschläge:

Eiche, ungarisch (*Quercus frainetto* ‚Trump‘)
Purpur-Erle (*Alnus x spaethii*)

II.4. Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; § 84 LBO)

Außer den in II.2 genannten Einfriedigungen (Hecken) sind im Bereich der als private Grünfläche mit Erhaltungs- und Anpflanzfestsetzung festgesetzten Flächen keine Einfriedigungen zulässig. Diese sind ausschließlich im Bereich der Bauflächen zulässig.

III. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)

III.1. Gebäudehöhen

III.1.1 Sockelhöhe

Die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) darf maximal 50 cm (gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, mit Kraftfahrzeugen befahrbarer öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück in Gebäude- und Straßenmitte) betragen.

III.1.2 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf im gesamten Plangebiet maximal 10,00 m betragen. Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) und dem höchsten Punkt des Firstes, gemessen in der Firstmitte.

III.2. Außenwände

Außenwände der Hauptgebäude sind als Sichtmauerwerk oder als Holzverkleidung herzustellen. Für max. 30% der Gesamtwandfläche sind andere Materialien zulässig. Wohngebäude und sonstige Gebäude mit einer zulässigen Hauptnutzung, deren Außenwände aus sichtbaren Rundhölzern, Blockbohlen o. ä. bestehen, sind nicht zulässig.

III.3. Dächer

Dächer sind als geneigte Dachflächen mit mindestens 20 Grad Dachneigung auszuführen. Dächer mit einer geringeren Neigung sind als begrünte Dächer oder als transparente Dächer (z.B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Windfänge) aufzuführen.

Dachüberstände sind bis zu einem Maß von max. 1,00 m zulässig.

Aufgestellt:Tornesch, 26.09.2017