

Aufstellung des B-Planes Nr. 199 „Heinjehof“

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Mischgebiet

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

3. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dürfen die in der Planzeichnung festgelegten Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden.

Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der Fahrbahn in der Hauptstraße, jeweils mittig vor dem Gebäude gemessen. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt in der Hauptstraße und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

4. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:

- a) für Grundstücke mit Einzelhäusern = 500 qm,
- b) für Grundstücke mit Doppelhaushälften im WA 2 = 175 qm,
- c) für Grundstücke mit Doppelhaushälften im WA 3 = 215 qm.

5. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt.

- a) Im WA 1 max 2 Wohnungen je Gebäude,
- b) Im WA 2, WA 3, WA 4 max 1 Wohnung je Gebäude,

6. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbeschränkung.

- a) Im WA 1 max 15 m,
- b) Im WA 2 und WA 3 max 13m pro Doppelhaus,

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

- (1) Die gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB gekennzeichneten Einstellplätze sind als Gemeinschaftsanlage den Allgemeinen Wohngebieten zugeordnet.
- (2) Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

1. Geltungsbereich

Für den Bereich in einem Abstand von 30 m zur Hauptstraße gelten die Vorgaben der Gestaltungssatzung für den Ortskern von Edewecht. Für den übrigen Bereich sind folgende örtliche Bauvorschriften anzuwenden.

2. Dachgestaltung

Auf den Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 35 Grad zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit roten bis rotbraunen oder schwarzgrauen bis anthrazitfarbenen oder schwarzen Ton- oder Betonziegeln entsprechend nachfolgenden Farben einzudecken:

- rot bis rotbraune Ton- oder Betonziegel, entsprechend den RAL-Farbtönen 2001-2002, 3000, 3002-3005, 3009, 3011, 3013, 3016. Zwischentöne sind zulässig.
- schwarzgrau bis anthrazitfarbene oder schwarze Ton- oder Betonziegel, entsprechend den RAL-Farbtönen 7016, 7021, 7024, 9004, 9011. Zwischentöne sind zulässig.

Energetische Anlagen sind von der Regelung ausgenommen.

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind unzulässig.

Zufahrten, Wegebeziehungen, Beeteinfassungen, Terrassennutzung und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.