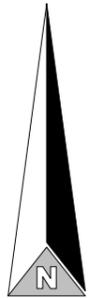


Satzung der Gemeinde Galmsbüll über den Bebauungsplan Nr. 9 "Wohngebiet Neugalmsbüll-West"

Für das Gebiet nördlich der Marienkooger Straße und östlich von an der Wehle

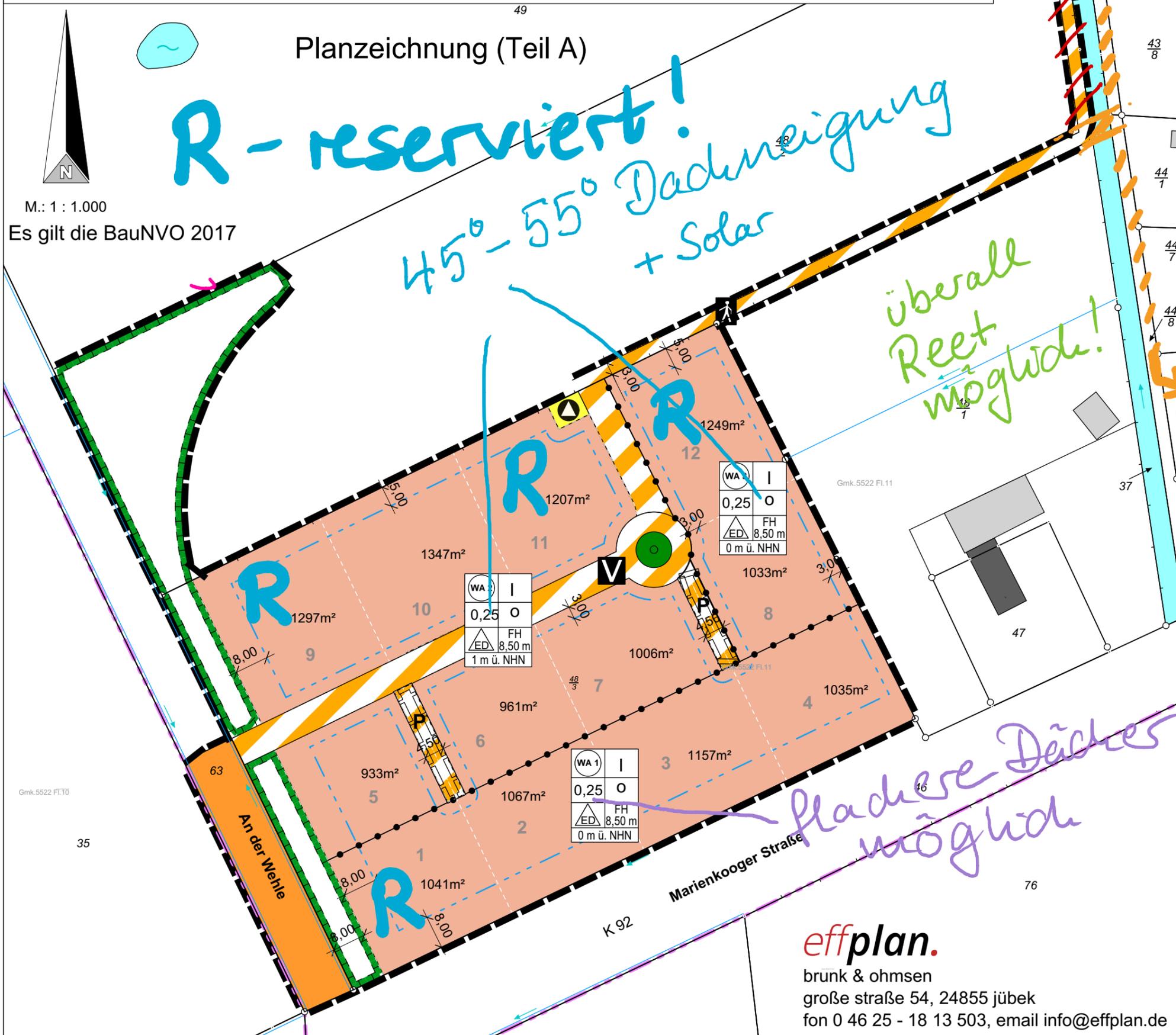
Planzeichnung (Teil A)

R-reserviert!
45°-55° Dachneigung + Solar
überall Reet möglich!
flachere Dächer möglich



M.: 1 : 1.000

Es gilt die BauNVO 2017



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
 - WA 1** Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 -BauGB- § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 -BauGB- § 16 BauNVO
 - III Zahl der Vollgeschosse § 9 Abs. 1 Nr. 1 -BauGB- § 16 BauNVO
 - FH Firsthöhe § 9 Abs. 1 Nr. 1 -BauGB- § 16 BauNVO
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
 - O** offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 -BauGB- § 22 BauNVO
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 -BauGB- § 22 BauNVO
 - Baugrenze** § 9 Abs. 1 Nr. 2 -BauGB- § 23 BauNVO
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen** § 1 Abs. 4 BauNVO
- Verkehr/Straße
 - Straßenverkehrsfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 11 -BauGB-
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** § 9 Abs. 1 Nr. 11 -BauGB-
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 -BauGB-
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** § 9 Abs. 1 Nr. 11 -BauGB- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
 - P** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 -BauGB- Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche
- Versorgungsanlage
 - Fläche für die Abwasserbeseitigung** Zweckbestimmung: Abwasserpumpwerk § 9 Abs. 1 Nr. 14 -BauGB-
- Maßnahmenfläche/Anpflanzen/Erhalt
 - (Umgrenzung von Flächen für) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Gehölzpflanzung)** § 9 Abs. 1 Nr. 20 -BauGB-
 - Anpflanzen: Baum** § 9 Abs. 1 Nr. 25a -BauGB-
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** § 9 Abs. 7 -BauGB-
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Allgemeinheit** § 9 Abs. 1 Nr. 21 -BauGB-

effplan.

brunk & ohmsen
 große straße 54, 24855 jübek
 fon 0 46 25 - 18 13 503, email info@effplan.de

T Text (Teil B)

1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
Nr. 1: Betriebe des Berherbergungsgewerbes
Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4: Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO

2.1 Für Einfahrten, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche von max. 50 % zulässig.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

3.1 In den Bereichen des Baugebietes, wo kein gesonderter Regelungsbedarf besteht, sind zu den Grundstücksgrenzen mindestens 3 m Abstand (gemäß LBO "Abstandsfläche") einzuhalten.

4 Stellung von Garagen und Carports nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 12 BauNVO

4.1 Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 5,00 m zu der Straße einhalten, von wo aus die Zufahrt erfolgt. Von allen anderen öffentlichen Flächen (Straßen, Wege, Grünflächen) ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

5 Höhenlage nach § 9 Abs. 2 BauGB und Höhe der baulichen Anlagen nach § 18 BauNVO

5.1 Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist das mittlere Niveau des an das Grundstück angrenzenden Erschließungsabschnittes (Bezugshöhe). Bei Grundstücken, die vom mittleren Niveau des Erschließungsabschnittes ansteigen, darf die Bezugshöhe um das Maß der natürlichen Steigung erhöht werden.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

6.1 Auf der Maßnahmenfläche soll eine Gehölzauswahl aus 25% Bäumen und 75% Sträuchern gepflanzt werden. Hierzu gehören die Baumarten Esche, Silberweide, Schwarzerle & Graupappel sowie die Straucharten Grauweide, Ohrchenweide, Lorbeerweide, Weißdorn, Feldahorn, Faulbaum, Hundsrose & Vogelbeere (Eberesche) eine Mischung aus mindestens sieben der genannten Sorten muss auf der Fläche gepflanzt werden. Es sollen 0,8m - 1,2m Höhe Junggehölze verwendet werden, die mit einer Pflanze je m² auf Lücke zu pflanzen und sofern sinnvoll gegen Verbiss zu schützen sind.

7 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Versorgungsleitungen

7.1 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur bis zu einer Höhe von 3,00 m und einer Grundfläche von 20 m² zulässig.

7.2 Im Plangebiet ist die Verlegung von Versorgungsleitungen nur unterirdisch zulässig.

8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten.

9 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO

9.1 Dächer

Für die Hauptgebäude sind in WA 2 und 3 nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

Für Hauptgebäude in den WA 2 und WA 3 sind Dachneigungen zwischen 45° und 55° zulässig.

Die Dachflächen und Dachstühle der Hauptgebäude in WA 1 und WA 2 müssen so ausgeführt sein, dass Anlagen zur Energiegewinnung (Solarthermie und/oder Photovoltaik) hierauf in einer zweckmäßigen Dimensionierung installiert und betrieben werden können.

9.2 Dacheindeckung

Für die Hauptgebäude sind die Materialien Ton und Beton in Farbtönen, die dem roten, schwarzen oder grauem Farbspektrum zugeordnet werden können zulässig. In WA 3 sind zudem Reetdächer zulässig.

9.3 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen dürfen zur Straßenseite eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Zulässig sind optisch durchlässige Holzzäune, lebende Hecken aus heimischen Gehölzen sowie als Trockenmauerwerk ausgeführte, durch Feldsteine abgestützte Erdwälle (Friesenwälle)

9.4 Müllbehälter

Müllbehälter sind so unterzubringen, dass sie von der Straßenseite nicht einsehbar sind.

9.5 Oberflächenwasser

Anfallendes Niederschlagswasser kann als Brauchwasser genutzt werden. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in die an das Baugebiet angrenzenden Entwässerungsgräben einzuleiten.

Entwässerungsplanung

Wer?

→ Amt!
↑
vorher

←
Meins ~~Holt~~
Ivers Leck