780/297

MP 05.2019

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 9,50m	Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
	Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

	Flächen für den Gemeinbedarf
F	Feuerwehr
D	Dorfgemeinschaftshaus

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie

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

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gemeinschaftsfläche Grassel"

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB))

1.1 Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind folgende Nutzungen allgemein zugelassen:
- a) Feuerwehrgerätehaus,
- b) hierzu gehören auch Räume die dem Aufenthalt betriebsbezogenen Personals dienen, solange diese in den Hauptbaukörper integriert sind.
- c) Dorfgemeinschaftshaus

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der westlich angrenzenden Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

2.2 Die festgesetzte Maximalhöhe baulicher Anlagen kann durch technische Anlagen wie Schachtköpfe, Schornsteine, Belüftungen, etc. im technisch erforderlichen Umfang überschritten werden.

3 Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

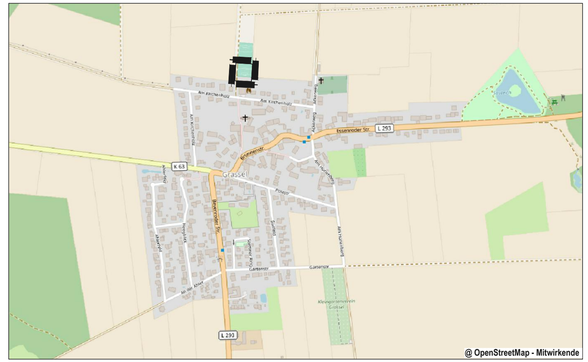
3.1 Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen am östlichen und nördlichen Rand des Baugebietes sind je 50 m² Bepflanzungsfläche mindestens ein baumartiges und 24 strauchartige, standortheimische Laubgehölze zu pflanzen.

3.2 Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist im Baugebiet je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum, mit mind. 14 cm Stammumfang in 1 m Höhe, zu pflanzen.

3.3 Sämtliche als zu pflanzend festgesetzte Gehölze im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichwertig zu ersetzen.

4 Ver- und Entsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

4.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:
- a) Das anfallende Niederschlagswasser aus der Fläche für Gemeinbedarf ist gem. hydraulischen Berechnungen zu sammeln, in einer Rückhalteanlage aufzunehmen und gedrosselt in dem Maß in die Kanalisation/ Vorflut abzugeben, welcher der Abflussmenge der unversiegelten Flächen des neuen Baugebietes entspricht.
- b) Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.



Gemeinde Meine Ortschaft Grassel

Gemeinschaftsfläche Grassel 1. Änderung

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig