

**Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)**

Art der baulichen Nutzung



Maß der baulichen Nutzung

OK 93,00m üNNH

GR 800m²

II

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

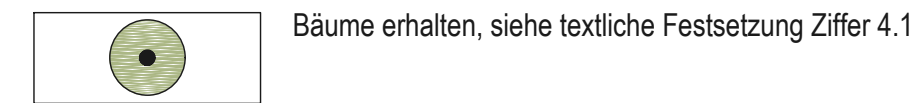


Baugrenze

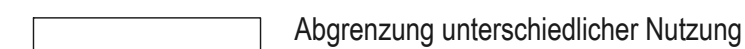
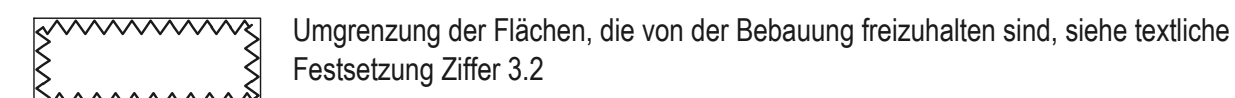
Verkehrsflächen



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



Sonstige Planzeichen



**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**1.1 Mischgebiete (MI)**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), § 6 BauNutzungsverordnung (BauNVO)

- a) Die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen
  - Tankstellen
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- b) Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes
 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**2.1 Zulässige Grundfläche (GR)**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO

- a) Die zulässige Grundfläche (GR) im Plangebiet beträgt insgesamt 1.770 m<sup>2</sup> und wird je Mischgebiet wie folgt festgesetzt:
  - In dem Mischgebiet MI<sub>1</sub> - GR 800 m<sup>2</sup>
  - in dem Mischgebiet MI<sub>2</sub> - GR 420 m<sup>2</sup>
  - in dem Mischgebiet MI<sub>3</sub> - GR 300 m<sup>2</sup>
  - in dem Mischgebiet MI<sub>4</sub> - GR 250 m<sup>2</sup>
- b) In den Mischgebieten kann die zulässige Grundfläche (GR) durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

**2.2 Höhe baulicher Anlagen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 BauNVO

- a) Als Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe aller baulichen Anlagen gilt die Höhenlage über Normalhöhennull (NHN) im aktuellen Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016).
- b) Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird u.a. über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse geregelt:
  - In den Mischgebieten MI<sub>1</sub>, MI<sub>3</sub> und MI<sub>4</sub> - 1 Vollgeschoss,
  - in dem Mischgebiet MI<sub>2</sub> - 2 Vollgeschosse.
- c) Die absolute Höhenentwicklung wird wie folgt festgesetzt:
  - In den Mischgebieten MI<sub>1</sub> und MI<sub>4</sub> - OK 85,00 m üNNH,
  - in dem Mischgebiet MI<sub>2</sub> - OK 88,50 m üNNH,
  - in dem Mischgebiet MI<sub>3</sub> - OK 93,00 m üNNH
- d) Oberkante (OK) im Sinne der Festsetzung ist der höchste äußere Punkt der am höchsten gelegenen Dachfläche des Gebäudes. (First bei geneigten Dächern bzw. Attika bei Flachdächern).
- e) Die im Plangebiet ausgewiesene Höhenbegrenzung in den Mischgebieten darf im erforderlichen Umfang durch technische Aufbauten wie bspw. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlgebäuden, Antennen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,00 m beträgt und sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt.

**3. Überbaubare Grundstücksflächen**

**3.1 Stellplätze und Garagen**

gem. § 23 i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO

- a) In den Mischgebieten sind Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese einen Mindestabstand von 5 m zu den festgesetzten Verkehrsflächen einhalten. Ausgenommen hiervon sind Garagenzufahrten.
- b) Entlang der östlichen Grenze des Baugebietes MI<sub>2</sub> ist ein Mindestabstand von 7,00 m durch Garagen, offene Garagen (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einzuhalten. Auch Stützmauern sind unzulässig.

**3.2 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- a) Teilbereiche im Süden, die sich im direkten Einwirkungsbereich von Wald befinden, sind als von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt. Sämtliche Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen dürfen hier nicht errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen entlang der Flurstücksgrenze.

**4. Grünordnung**

**4.1 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Die festgesetzten Laubbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für die zu erhaltenden Bäume gilt außerdem:

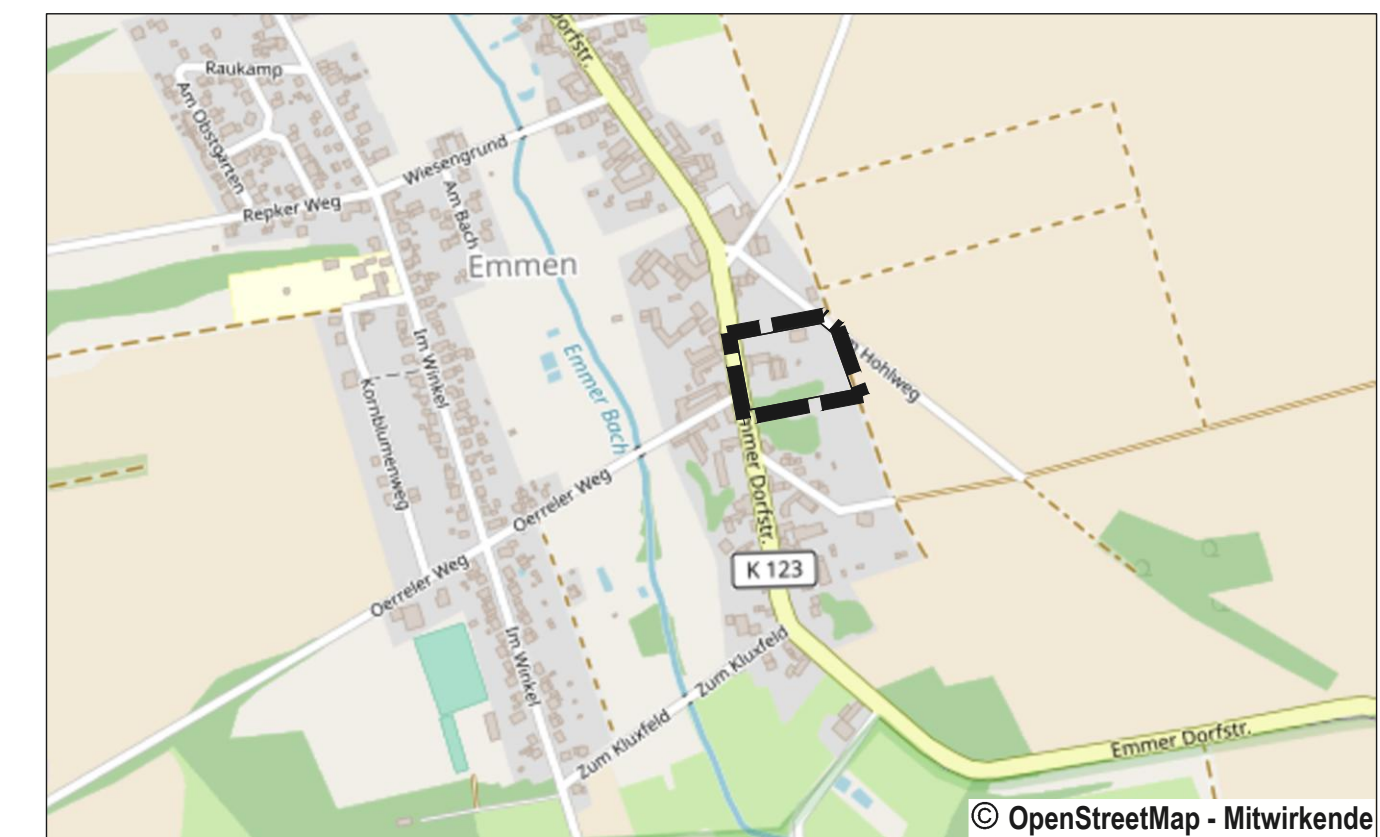
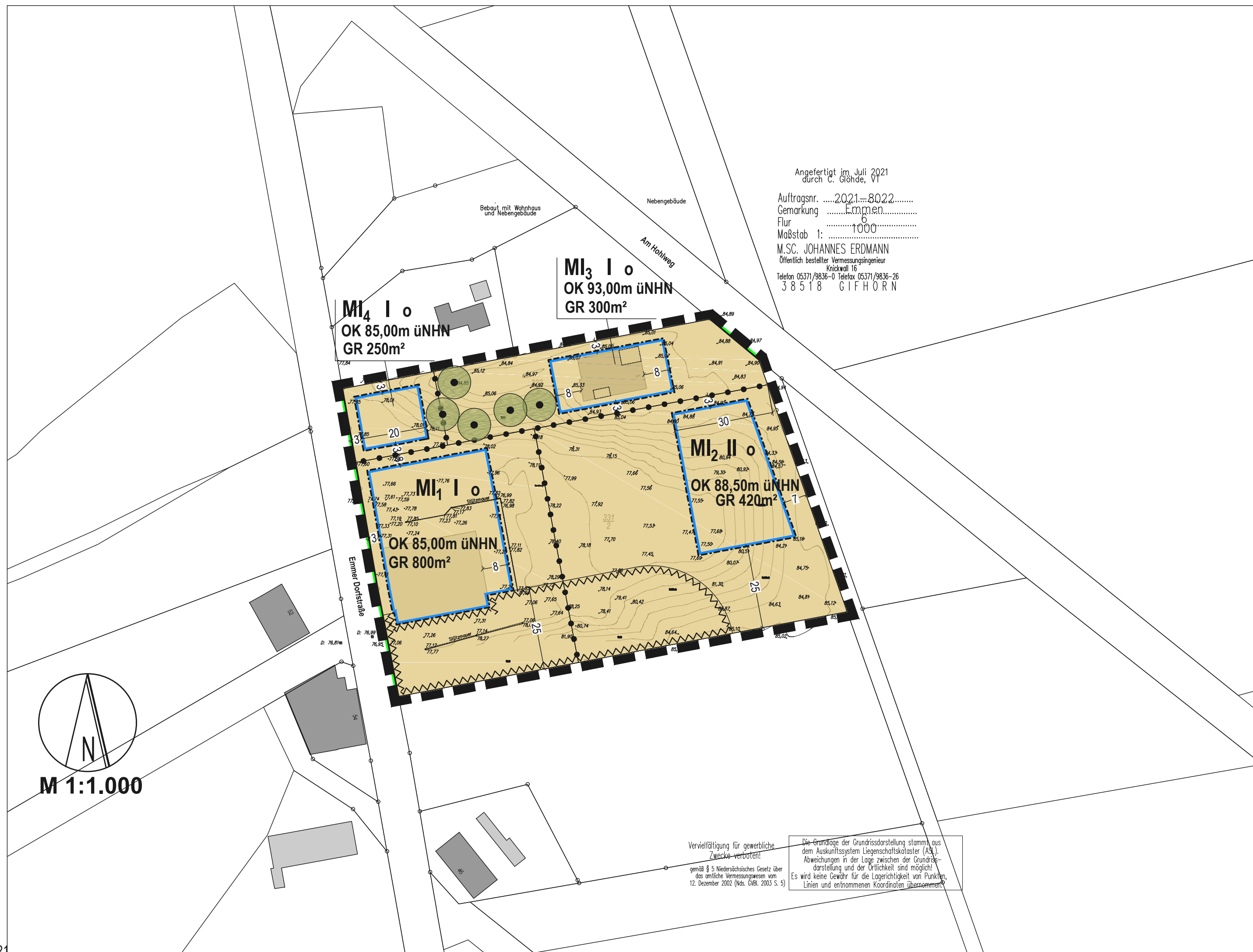
Gem. DIN 18920 sind im Kronentraufbereich folgende Handlungen zu unterlassen:

- a) das Errichten von Bebauung,
- b) das Befestigen mit wasserundurchlässigen Materialien,
- c) das Aufschütten, Abtragen und Verdichten des Erdreiches (z. B. durch Befahren mit schwereren Fahrzeugen, durch Ausheben von Gräben),
- d) die Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln unter der Kronentraufe einschließlich ihrer Schutzzone von 5 m,
- e) das Lagern und Aufschütten von Salzen, Ölen, Säuren und Laugen.

**4.2 Nicht überbaute Flächen**

- a) Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

780/450



**Gemeinde Hankensbüttel  
 Ortsteil Emmen  
 Am Hohlweg  
 Bebauungsplan**

Stand: § 3 (1) BauGB