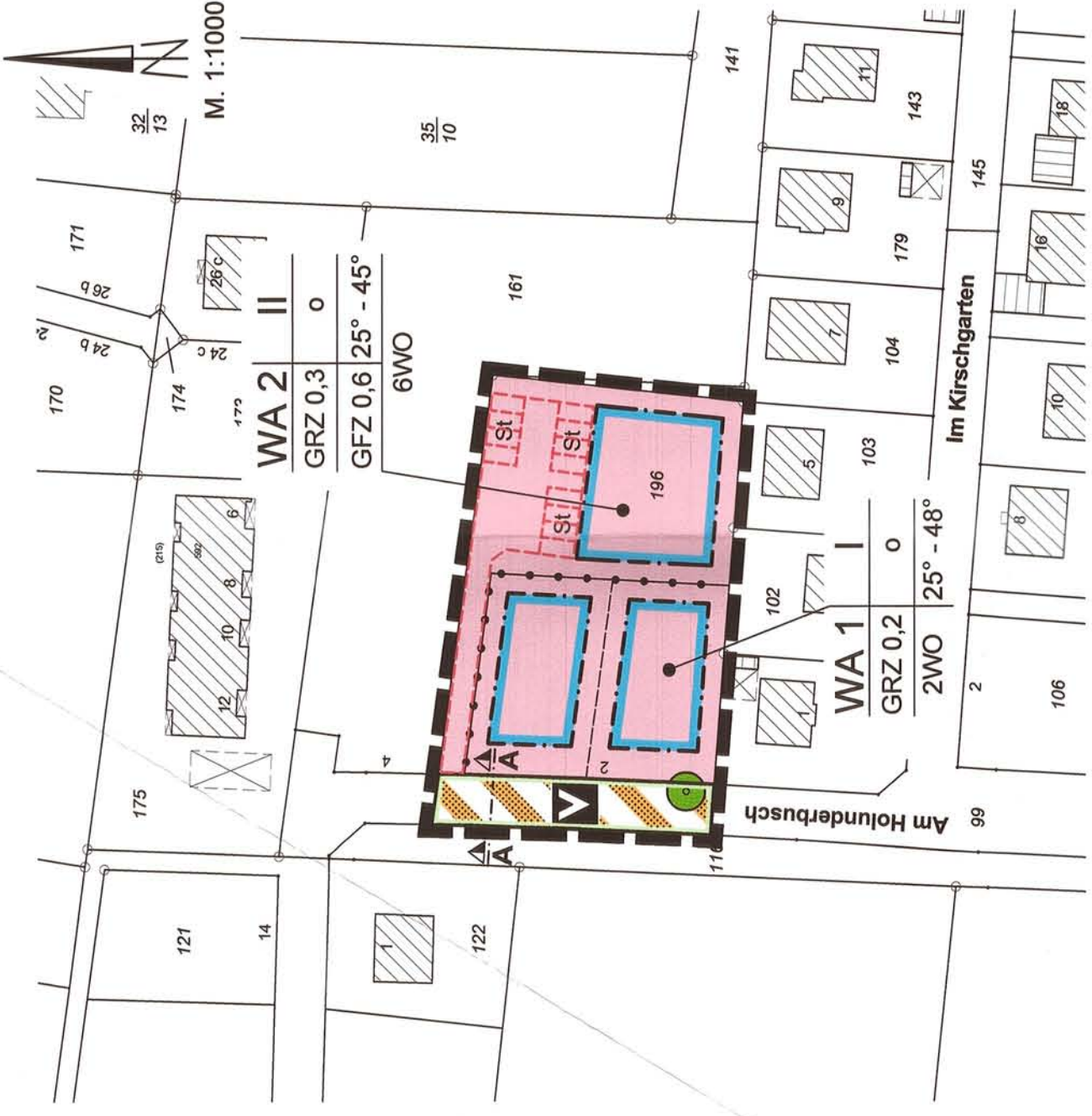


# PLANZEICHNUNG - TEIL A



## ZEICHENERKLÄRUNG

### I. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27
  - Allgemeines Wohngebiet 1
  - Allgemeines Wohngebiet 2
  - Zahl der Vollgeschosse (höchstens)
  - Dachneigung
  - Grundflächenzahl
  - Geschossflächenzahl
  - offene Bauweise
  - Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe Text - Teil B, Ziffer 4)
  - Baugrenze
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfächeln besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - Stellplätze
  - Anpflanzung von Bäumen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - §9(7) BauGB
  - §9(11) BauGB/§4 BauNVO
  - §9(11) BauGB/§4 BauNVO
  - §9(11) BauGB/§16 BauNVO
  - §9(4) BauGB
  - §9(11) BauGB/§16 BauNVO
  - §9(11) BauGB/§16 BauNVO
  - §9(11) BauGB/§22 BauNVO
  - §9(12) BauGB/§23(1) BauNVO
  - §9(1)6 BauGB
  - §9(1)12 BauGB/§23(1) BauNVO
  - §9(1)11 BauGB
  - §9(1)11 BauGB
  - §9(1)14 BauGB
  - §9(1)25a/b BauGB
  - §16(5) BauNVO

### II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

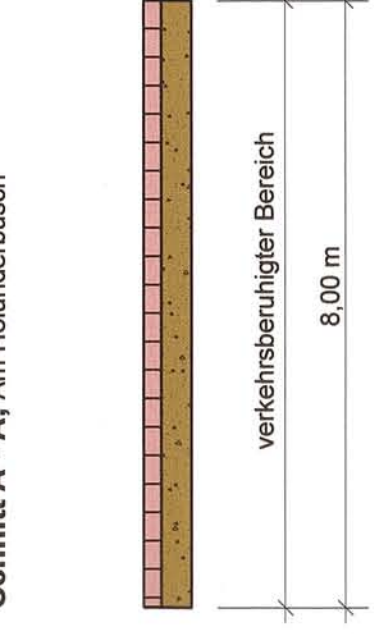
- Flurstücksnummern
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- in Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke
- vorhandene Gebäude mit Hausnummer

# TEXT - TEIL B

- 1. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 84 LBO)**
  - 1.1 Sockelhöhen  
Die Sockelhöhen aller baulichen Anlagen (Sockelhöhe = Oberkante Erdgeschosfußboden der baulichen Anlagen) dürfen höchstens 0,5 m über der durchschnittlichen Höhe der angrenzenden Straße liegen.
  - 1.2 Dachneigungen  
Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Dachanbauten, Dachabschleppungen, Dachausbauten und Walme mit anderen Neigungen zulässig.  
Bei Carports, Garagen und Dächern mit Bewuchs (Grümdächer) sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen zulässig.
- 2. ÜBERSCHREITUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)**  
Eine Überschreitung der max. Grundfläche ist gemäß § 19 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig.
- 3. ÜBERSCHREITUNG DER BAUGRENZEN (§ 9 (1) 2 BauGB)**  
Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windfänge, Trennwände, Sichtschutzwände, Sonnenblenden, Pflanzenrankschützer und Vordächer ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) 6 BauGB)**  
Auf der Wohnbaufläche WA 1 sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße für die 1. Wohnung muss mindestens 400 m<sup>2</sup> betragen. Die Mindestgrundstücksgröße für die 2. Wohnung muss zusätzlich mindestens 300 m<sup>2</sup> betragen.  
Auf der Wohnbaufläche WA 2 sind zwingend 6 Wohneinheiten zu errichten.
- 5. GRÜNDORNERISCHE MASSNAHMEN (§ 9 (1) 25a/b BauGB)**  
Gestaltungsmaßnahmen  
Pflanzung eines Laubbaumes im Bereich der Planstraße  
An der Planstraße soll im Bereich an der gekennzeichneten Stelle ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum gepflanzt werden. Im Wurzelbereich des Baumes ist jeweils eine Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> versiegelungsfrei zu halten und zu bepflanzen. Es ist ein großkroniger Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Geeignete Baumart ist:  
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
- Hainbuche (Carpinus betulus)  
- Eberesche (Sorbus aucuparia)  
- Stieleiche (Quercus robur)  
**Baumpflanzungen auf den Grundstücken**  
Zur Eingliederung des Baugebietes in das Ortsbild ist pro Grundstück je ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei den Grundstücken, die bereits einen standortheimischen Laubbaum gepflanzt haben, sind diese dauerhaft zu erhalten. Es sind großkronige Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist für eine Ersatzpflanzung zu sorgen.  
Empfohlen werden hier die folgenden Arten:  
- Birnbaum (Pyrus communis)  
- Feldahorn (Acer platanoides)  
- Eberesche (Sorbus aucuparia)  
- Sandbirke (Betula pendula)  
- Hainbuche (Carpinus betulus)  
- Winterlinde (Tilia cordata)  
- Vogelbeere (Prunus avium)  
- Mehlbeere (Sorbus aria Melesteica)  
- Obsthochstämme

**Hinweis:**  
Die Gestaltungssatzung vom 31.05.2007 der Gemeinde Dassendorf ist zu beachten.

### STRASSENPROFIL



# PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.05.2017 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Dassendorf, für das Gebiet östlich "Am Hohlendbusch", südlich der vorhandenen Sportanlagen, westlich der Seniorenwohnanlage, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert durch Art. G am 11. Juni 2013 (Bundesgesetzblatt I Seite 1548).

### VERFAHRENSHINWEIS:

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

### VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.10.2016.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 17.10.2016 bis zum 25.10.2016 erfolgt.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.10.2016 wurde nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesehen.
3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Der Planungsausschuss hat am 24.01.2017 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.03.2017 bis 03.04.2017 während folgender Zeiten: montags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, dienstags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr und freitags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 20.02.2017 bis zum 28.02.2017 und am 20.02.2017 auf der Internetseite der Gemeinde bekanntgemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 20.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Dassendorf, den 14.06.2017



*[Signature]*  
- Bürgermeister -

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.05.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, am 09.05.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Dassendorf, den 14.06.2017



*[Signature]*  
- Bürgermeister -

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgeteilt und ist bekanntzumachen.

Dassendorf, den 14.06.2017



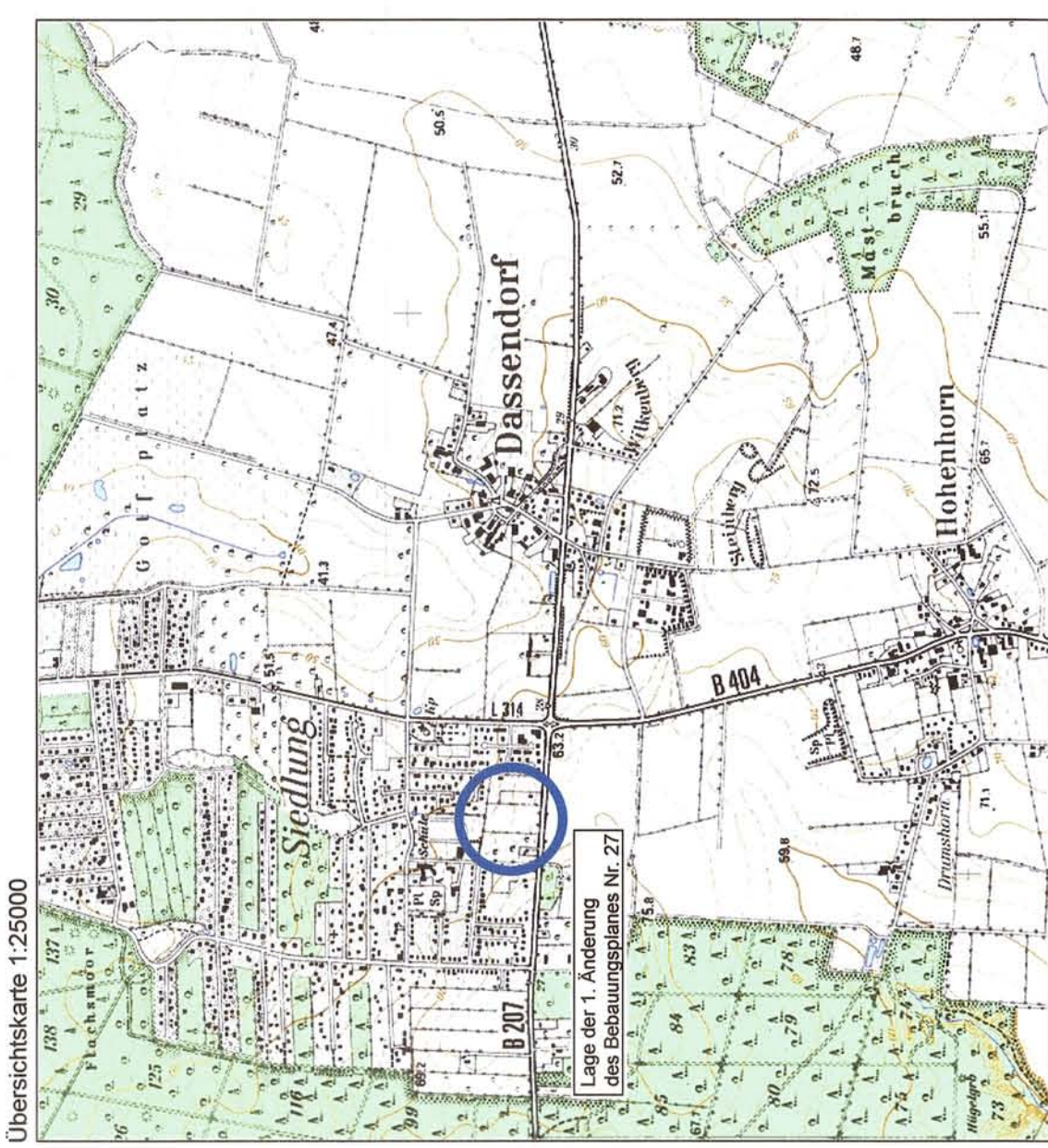
*[Signature]*  
- Bürgermeister -

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 15.06.2017 bis 23.06.2017 ortsnah bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung von Verlehrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschadigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 23.06.2017 in Kraft getreten.

Dassendorf, den 03.07.2017



*[Signature]*  
2. stellv. - Bürgermeisterin -



# SATZUNG DER GEMEINDE DASSENDORF ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27

für das Gebiet  
östlich am Hohlendbusch, südlich der vorhandenen  
Sportanlagen, westlich der Seniorenwohnanlage

Stand: Oktober 2016  
Januar 2017  
April 2017  
Mai 2017

Planungsbüro:

