



Flächenschlüssel Vorentwurf (ca.):

Allgemeine Wohngebiete (WA):	14.471 m ²	79,7 %
Verkehrsfächen:	1.611 m ²	8,9 %
Randeingrünung:	401 m ²	2,2 %
Regenrückhaltebecken:	1.673 m ²	9,2%
Plangebiet gesamt:	18156 m²	100,0 %

Verkehrslänge ca.	216 m
Anzahl der Grundstücke / EFH ca.	11 Stck.
Anzahl der Grundstücke / MFH ca.	4 Stck.

Erläuterung:

- Erschließung von Norden über die Kampstraße ermöglicht perspektivisch Anbindung weiterer Wohnbauflächen nördlich des Plangebietes.
- jedes Grundstück ist direkt erschlossen
- optimale Grundstücksausrichtung sichert gute Zuwegung und Bebaubarkeit aller Grundstücke
- keine Beeinträchtigung der Anwohner „Zum Wiesengrund“ durch Verkehr.
- vollständiger Erhalt des Baumbestandes in der Umgebung des Geltungsbereiches, s. auch Berücksichtigung des Kronenraumbereiches des angrenzenden Baumbestandes bei der Vorgabe der Baugrenzen.
- Abfall der Bebauungsdichte und Höhe von Nord (zweigeschossig) nach Süd (eingeschossig).
- zentrale Fläche für kleinteiligen Geschosswohnungsbau (max. 6 WE), zu den Rändern max. 2 WE zulässig (s. Möglichkeit für Einliegerwohnungen).

WA:

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen überwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und weitere wohnverträgliche Nutzungen gem. § 4 Abs 2 NBauO (vgl. ggf. Textfestsetzungen).

Bauweise:

Sog. abweichende Bauweise (a), Gebäudelänge wird auf 20m begrenzt, zulässig sind nur Einzelhäuser mit seitlichen Grenzabstand (1/2 H bzw. mind. 3m). Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen differieren in Abhängigkeit zur Geschossigkeit/ möglichen Gebäudebreite. Wohneinheiten je Einzelhaus: Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten, im zentralen Bereich bis 6 WE zulässig.

max. zul. GRZ (in Wohngebieten = 0,4)

Über die GRZ definiert sich gem. § 19 Bau NVO das sog. Maß der baulichen Nutzung und somit die auf die Grundstückgröße bezogene Intensität der möglichen Grundstücksausnutzung (0,4 entspr. 40 %) im Bereich der mögliche MFH zusätzlich einer zul. Überschreitung von 50% für Garagen, Stellplätze mit Ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO.)

Geschossigkeit

Norden und zentrale Bereich II-geschossig, zu den Rändern nach Süden I-Geschossig und somit kleinteiliger, s. auch ergänzend Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen/ Ausschluss vom 3. Geschoss als Staggelgeschoss(baurechtlich II-geschossig).



VORNAME: Bebauungsplan Nr. 21 "Auf dem Kampe"	PROJEKT NR: ZEV-034
AUFTRAGGEBER: Gemeinde Gyhum	PLANNUMMERT: Auf dem Kampe 27404 Nartum

PLANNUMMERT: Vorentwurf	PLANNUMMERT: Parzellierungs-vorschlag	MASSSTAB: 1:1.000	NUMM: 24.03.2020	BLATT NR.: V-01
MASSSTAB: 1:1.000	MASSSTAB: 1:1.000	MASSSTAB: 1:1.000	MASSSTAB: 1:1.000	MASSSTAB: 1:1.000