

Bebauungsplan Nr. 111 "Wohngebiet Giselbertstraße"

Teil A: Planzeichnung



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet (mit laufender Nummer) (s.a. Text Nr. 1.1)
MI	Mischgebiet (mit laufender Nummer) (s.a. Text Nr. 1.2)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. 0.4	Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ) (s.a. Text Nr. 2.1)
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. TH	Traufhöhe als Mindestmaß baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt (s.a. Text Nr. 2.2.1, 2.2.3)
z.B. TH 6,0 m	Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt (s.a. Text Nr. 2.2.1, 2.2.3)
z.B. FH 9,5 m	Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt (s.a. Text Nr. 2.2.1, 2.2.3, 2.2.4)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, BAUWEISE

a	offene Bauweise
a	abgewandene Bauweise (s.a. Text Nr. 3.1, 3.2)
a	Baugrenze (s.a. Text Nr. 3.3)
a	Baulinie (s.a. Text Nr. 3.3, 3.4)
a	Einzel- und Doppelhäuser (s.a. Text Nr. 4.1)
a	Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäuser (s.a. Text Nr. 4.1)

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

Offentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsfläche "Giselbertstraße"
Offentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Quartiersplatz
Strassenbegrenzungslinie

FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG

Fläche für die Abwasserbeseitigung hier: Pumpwerk
Fläche für Versorgungsanlagen hier: Elektrizität und Wärme

GRÜNFLÄCHEN

Offentliche Grünfläche mit textlich bestimmter Zweckbestimmung: Parkanlage (s.a. Text Nr. 3.3)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Bezeichnung P1 und P2 (s.a. Text Nr. 9.5, 9.6)
Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt (s.a. Text Nr. 2.2.1, 2.2.3)
Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt (s.a. Text Nr. 2.2.1, 2.2.3, 2.2.4)

MAGNÄHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Fläche mit zu erhaltenden Baumstrukturen (s.a. Text Nr. 9.7)
Mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit, mit Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (s.a. Text Nr. 6)
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Wallerhaltung (s.a. Text Nr. 6, 7.1, 7.2)
Mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Fahrrechten zugunsten der Entsorgungsträger durch Grünanlage (s.a. Text Nr. 6)
Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anleger sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgung (s.a. Text Nr. 6)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit, mit Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (s.a. Text Nr. 6)
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Wallerhaltung (s.a. Text Nr. 6, 7.1, 7.2)
Mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Fahrrechten zugunsten der Entsorgungsträger durch Grünanlage (s.a. Text Nr. 6)
Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anleger sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgung (s.a. Text Nr. 6)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Immissionsschutzstreifen hier: Lärmschutzwand (s.a. Text Nr. 7.1, 7.2)
Bemessung in Meter

FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG

Fläche für die Abwasserbeseitigung hier: Pumpwerk
Fläche für Versorgungsanlagen hier: Elektrizität und Wärme

GRÜNFLÄCHEN

Offentliche Grünfläche mit textlich bestimmter Zweckbestimmung: Parkanlage (s.a. Text Nr. 3.3)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Bezeichnung P1 und P2 (s.a. Text Nr. 9.5, 9.6)
Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt (s.a. Text Nr. 2.2.1, 2.2.3)
Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt (s.a. Text Nr. 2.2.1, 2.2.3, 2.2.4)

MAGNÄHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Fläche mit zu erhaltenden Baumstrukturen (s.a. Text Nr. 9.7)
Mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit, mit Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (s.a. Text Nr. 6)
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Wallerhaltung (s.a. Text Nr. 6, 7.1, 7.2)
Mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Fahrrechten zugunsten der Entsorgungsträger durch Grünanlage (s.a. Text Nr. 6)
Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anleger sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgung (s.a. Text Nr. 6)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit, mit Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (s.a. Text Nr. 6)
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Wallerhaltung (s.a. Text Nr. 6, 7.1, 7.2)
Mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Fahrrechten zugunsten der Entsorgungsträger durch Grünanlage (s.a. Text Nr. 6)
Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anleger sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgung (s.a. Text Nr. 6)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Immissionsschutzstreifen hier: Lärmschutzwand (s.a. Text Nr. 7.1, 7.2)
Bemessung in Meter

FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG

Fläche für die Abwasserbeseitigung hier: Pumpwerk
Fläche für Versorgungsanlagen hier: Elektrizität und Wärme

GRÜNFLÄCHEN

Offentliche Grünfläche mit textlich bestimmter Zweckbestimmung: Parkanlage (s.a. Text Nr. 3.3)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Bezeichnung P1 und P2 (s.a. Text Nr. 9.5, 9.6)
Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt (s.a. Text Nr. 2.2.1, 2.2.3)
Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt (s.a. Text Nr. 2.2.1, 2.2.3, 2.2.4)

MAGNÄHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Fläche mit zu erhaltenden Baumstrukturen (s.a. Text Nr. 9.7)
Mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit, mit Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (s.a. Text Nr. 6)
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Wallerhaltung (s.a. Text Nr. 6, 7.1, 7.2)
Mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Fahrrechten zugunsten der Entsorgungsträger durch Grünanlage (s.a. Text Nr. 6)
Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anleger sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgung (s.a. Text Nr. 6)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit, mit Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (s.a. Text Nr. 6)
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Wallerhaltung (s.a. Text Nr. 6, 7.1, 7.2)
Mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Fahrrechten zugunsten der Entsorgungsträger durch Grünanlage (s.a. Text Nr. 6)
Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anleger sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgung (s.a. Text Nr. 6)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Immissionsschutzstreifen hier: Lärmschutzwand (s.a. Text Nr. 7.1, 7.2)
Bemessung in Meter

Teil B: Text

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und § 1 Nr. 1 BauGB)**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen gem. § 13 a BauNVO
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergrünungsanlagen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
 - Einzelhandelsbetriebe, die nicht für Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung des Gebietes dienen. Sonstige Sortimente sind als Randsortimente bis max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Maßstab ist die Bauseite Sortimentsliste.

- Nahversorgungsrelevante Sortimente:**
 - Nahrungsmittel, Reformwaren
 - Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
 - Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
 - Schnittblumen und kleine Pflanzen
 - Zeitung und Zeitschriften

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO)**
 - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**
 - Für Miethäuser von Hausgruppen in den Allgemeinen Wohngebieten ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ auf bis zu 0,5 zulässig.

- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
 - Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Höhe der vor den jeweiligen Gebäudeteilen liegenden Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem jeweiligen Baugrundstück nächstgelegenen Abschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche. Bei unterschiedlichen Höhen ist zwischen dem tiefsten und dem höchsten Punkt zu wählen.
 - Die Firsthöhe (FH) ist die Höhe des höchsten Punktes des Gebäudedaches über dem Bezugspunkt. Attiken und Brüstungen gelten als Bestandteil des Gebäudedaches.
 - Die Traufhöhe (TH) ist die Höhe des Schnittpunkts der traufseitigen aufgehenden Wandaußenflächen mit der Oberkante Dachziegel über einem Giebel.

- Überbauten Grundstücksfläche und Bauweise sowie vom Baurechtsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)**
 - Innerhalb aller Baugruben mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude eine maximale Gesamtlänge von 30 m nicht überschreiten dürfen. Bei Eckgebäuden gilt die maximale Gesamtlänge von 30 m je Straßenseite. Ausnahmsweise können in den Baugruben MI 1, MI 2, WA 1, WA 4, WA 5 und WA 6 auch Gebäudelängen von bis zu 55 m, bei Eckgebäuden je Straßenseite, zugelassen werden, sofern die Trauf- und Firsthöhen des Gebäudes zur nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße abschnittsweise um mindestens 2,5 m verändert wird:
 - entweder mindestens einmal auf mindestens 15 m Länge;
 - oder mindestens zweimal auf mindestens 7,5 m Länge.

- Innerhalb aller Baugruben mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise gilt, dass Tiefgaragen auch dann ohne bzw. mit reduzierter vorseitlicher Erreichung errichtet werden dürfen, wenn deren Oberkante nach textlichen Festsetzung 2.2.6 oberhalb des natürlichen Geländeerufs liegt. Die gemäß Niedersächsischer Bauordnung erforderlichen Baugruben müssen vorliegen. Öffnungen und Vorrichtungen zur Entlüftung sind nur außerhalb der Grenzabschnitte nach Niedersächsischer Bauordnung zulässig.**

- Überschreitungen von Baugruben und Baulinien sind ausnahmsweise zulässig für:**
 - Dachüberstände um bis zu 0,5 m;
 - Eingangsüberdachungen und einseitige Vorbauten zum Schutz von Hauseingängen auf maximal 2,0 m Breite um bis zu 1,0 m;
 - Loggien auf maximal 20 % der Gebäudelänge um maximal 2,0 m (nach Abgang zu ersetzen) (s.a. Text Nr. 9.2)
 - Rückgänge zur Gliederung der Fassade auf maximal 30 % der Gebäudelänge um maximal 0,5 m.

- Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind je Einzelhaus maximal zwei, je Doppelhaushälfte und je Hausgruppen maximal eine Wohneinheit zulässig.

- Flächen für Stellplätze, Garagen, offene Kleingärten und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO) sowie Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Für bauliche Anlagen nach § 12 und 14 BauNVO gelten in allen Baugruben folgende Zulässigkeiten:

Innerhalb der Baugruben	Außerhalb der Baugruben, aber nicht innerhalb der Baugrubenzonen	Innerhalb der Baugrubenzonen 1	Innerhalb der Baugrubenzonen 2
Offene Stellplätze (§ 12 BauNVO)	Zulässig (siehe örtliche Bauvorschriften Nr. B4.4)	Nicht zulässig, in WA 4 entlang der Planstraße C zulässig	Nicht zulässig
Garagen (§ 12 BauNVO)	Zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig
Carports (§ 12 BauNVO)	Zulässig	Nicht zulässig, in WA 4 entlang der Planstraße C zulässig, wenn mind. 3-fach offen	Nicht zulässig
Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	Zulässig	Zulässig, bis zu einer Höhe von 1,3 m über der angrenzenden Straßeneinfriedung	Nicht zulässig
Einfriedungen	Siehe örtliche Bauvorschrift Nr. B4	Siehe örtliche Bauvorschrift Nr. B4	Nicht zulässig

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

WA	Allgemeines Wohngebiet (mit laufender Nummer) (s.a. Text Nr. 1.1)
MI	Mischgebiet (mit laufender Nummer) (s.a. Text Nr. 1.2)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. 0.4	Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ) (s.a. Text Nr. 2.1)
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. TH	Traufhöhe als Mindestmaß baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt (s.a. Text Nr. 2.2.1, 2.2.3)
z.B. TH 6,0 m	Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt (s.a. Text Nr. 2.2.1, 2.2.3)
z.B. FH 9,5 m	Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt (s.a. Text Nr. 2.2.1, 2.2.3, 2.2.4)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, BAUWEISE

a	offene Bauweise
a	abgewandene Bauweise (s.a. Text Nr. 3.1, 3.2)
a	Baugrenze (s.a. Text Nr. 3.3)
a	Baulinie (s.a. Text Nr. 3.3, 3.4)
a	Einzel- und Doppelhäuser (s.a. Text Nr. 4.1)
a	Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäuser (s.a. Text Nr. 4.1)

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

Offentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsfläche "Giselbertstraße"
Offentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Quartiersplatz
Strassenbegrenzungslinie

- Entlang der Baugruben und Baulinien ist tagüber infolge von Verkehrsmitteln mit den in der Planzeichnung dargestellten Außenwerten (Tagewert) zu rechnen. In den Bereichen mit Außenwerten über 50 dB(A) ist durch Grundrissgestaltung innerhalb der Gebäude oder andere geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Auskleidung der Fassade, andere besondere Fensterkonstruktionen, Doppel- oder Dreifachfassaden, verglaste Vorbauten wie verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen, dass in den zu durchdringenden Außenwänden der Mithlungspegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.**

- Entlang der Baugruben und Baulinien ist nachts infolge von Verkehrsmitteln mit den in der Planzeichnung dargestellten Außenwerten (Nachtwert) zu rechnen. In den Bereichen mit Außenwerten über 50 dB(A) ist durch Grundrissgestaltung innerhalb der Gebäude oder andere geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Auskleidung der Fassade, andere besondere Fensterkonstruktionen, Doppel- oder Dreifachfassaden, verglaste Vorbauten wie verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern der Mithlungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird. In dem Bereich mit Außenwerten von 45-50 dB(A) ist durch Grundrissgestaltung innerhalb der Gebäude oder geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern der Mithlungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (geöffnete Fenster) oder bei indirekter Belüftung (geschlossene Fenster) nicht überschritten wird.**

- Innerhalb der Baugruben und Baulinien ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerks (BHKW) für die Gebietversorgung mit Wärme zulässig. Ein BHKW ist nur zulässig, wenn von ihm in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung keine störenden Emissionen hervorgerufen werden und eine entsprechende Unbedenklichkeit bescheinigt wird.**

- Wenn innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplans kein BHKW errichtet, kein Bauland für die Errichtung eines BHKW bei der Hansestadt Buxtehude eingereicht wurde oder vor Ablauf der sieben Jahre vom Energieversorger beschneigt wird, dass die Fläche nicht benötigt wird, gelten die Festsetzungen der dargestellten Nebenzzeichnung.**

- Innerhalb der Baugruben und Baulinien ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerks (BHKW) für die Gebietversorgung mit Wärme zulässig. Ein BHKW ist nur zulässig, wenn von ihm in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung keine störenden Emissionen hervorgerufen werden und eine entsprechende Unbedenklichkeit bescheinigt wird.**

- Innerhalb der Baugruben und Baulinien ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerks (BHKW) für die Gebietversorgung mit Wärme zulässig. Ein BHKW ist nur zulässig, wenn von ihm in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung keine störenden Emissionen hervorgerufen werden und eine entsprechende Unbedenklichkeit bescheinigt wird.**

- Innerhalb der Baugruben und Baulinien ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerks (BHKW) für die Gebietversorgung mit Wärme zulässig. Ein BHKW ist nur zulässig, wenn von ihm in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung keine störenden Emissionen hervorgerufen werden und eine entsprechende Unbedenklichkeit bescheinigt wird.**

- Innerhalb der Baugruben und Baulinien ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerks (BHKW) für die Gebietversorgung mit Wärme zulässig. Ein BHKW ist nur zulässig, wenn von ihm in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung keine störenden Emissionen hervorgerufen werden und eine entsprechende Unbedenklichkeit bescheinigt wird.**

Art	Deutscher Name
Fraxinus excelsior	Schmalblättrige Esche
Acer platanoides "Cleveland"	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria "fragrans"	Mahonie
Quercus petraea	Traubeneiche

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

WA	Allgemeines Wohngebiet (mit laufender Nummer) (s.a. Text Nr. 1.1)
MI	Mischgebiet (mit laufender Nummer) (s.a. Text Nr. 1.2)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. 0.4	Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ) (s.a. Text Nr. 2.1)
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. TH	Traufhöhe als Mindestmaß baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt (s.a. Text Nr. 2.2.1, 2.2.3)
z.B. TH 6,0 m	Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt (s.a. Text Nr. 2.2.1, 2.2.3)
z.B. FH 9,5 m	Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt (s.a. Text Nr. 2.2.1, 2.2.3, 2.2.4)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, BAUWEISE

a	offene Bauweise
a	abgewandene Bauweise (s.a. Text Nr. 3.1, 3.2)
a	Baugrenze (s.a. Text Nr. 3.3)
a	Baulinie (s.a. Text Nr. 3.3, 3.4)
a	Einzel- und Doppelhäuser (s.a. Text Nr. 4.1)
a	Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäuser (s.a. Text Nr. 4.1)

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

Offentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsfläche "Giselbertstraße"
Offentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Quartiersplatz
Strassenbegrenzungslinie

- Auswahl der Baustoffe und Farben von Dacheindeckung, Dachbegrünung und Dachformen (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBO)**
 - Für die Dachneigung und Form der Dächer gilt:
 - In allen Baugruben mit Ausnahme der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 sind ausschließlich fachgemäße Dächer mit einer maximalen Neigung von 10° zulässig.

- Entlang der Baugruben und Baulinien ist tagüber infolge von Verkehrsmitteln mit den in der Planzeichnung dargestellten Außenwerten (Tagewert) zu rechnen. In den Bereichen mit Außenwerten über 50 dB(A) ist durch Grundrissgestaltung innerhalb der Gebäude oder andere geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Auskleidung der Fassade, andere besondere Fensterkonstruktionen, Doppel- oder Dreifachfassaden, verglaste Vorbauten wie verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen, dass in den zu durchdringenden Außenwänden der Mithlungspegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.**

- Entlang der Baugruben und Baulinien ist nachts infolge von Verkehrsmitteln mit den in der Planzeichnung dargestellten Außenwerten (Nachtwert) zu rechnen. In den Bereichen mit Außenwerten über 50 dB(A) ist durch Grundrissgestaltung innerhalb der Gebäude oder andere geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Auskleidung der Fassade, andere besondere Fensterkonstruktionen, Doppel- oder Dreifachfassaden, verglaste Vorbauten wie verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern der Mithlungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird. In dem Bereich mit Außenwerten von 45-50 dB(A) ist durch Grundrissgestaltung innerhalb der Gebäude oder geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern der Mithlungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (geöffnete Fenster) oder bei indirekter Belüftung (geschlossene Fenster) nicht überschritten wird.**

- Innerhalb der Baugruben und Baulinien ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerks (BHKW) für die Gebietversorgung mit Wärme zulässig. Ein BHKW ist nur zulässig, wenn von ihm in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung keine störenden Emissionen hervorgerufen werden und eine entsprechende Unbedenklichkeit bescheinigt wird.**

- Wenn innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplans kein BHKW errichtet, kein Bauland für die Errichtung eines BHKW bei der Hansestadt Buxtehude eingereicht wurde oder vor Ablauf der sieben Jahre vom Energieversorger beschneigt wird, dass die Fläche nicht benötigt wird, gelten die Festsetzungen der dargestellten Nebenzzeichnung.**

- Innerhalb der Baugruben und Baulinien ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerks (BHKW) für die Gebietversorgung mit Wärme zulässig. Ein BHKW ist nur zulässig, wenn von ihm in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung keine störenden Emissionen hervorgerufen werden und eine entsprechende Unbedenklichkeit bescheinigt wird.**

- Innerhalb der Baugruben und Baulinien ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerks (BHKW) für die Gebietversorgung mit Wärme zulässig. Ein BHKW ist nur zulässig, wenn von ihm in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung keine störenden Emissionen hervorgerufen werden und eine entsprechende Unbedenklichkeit bescheinigt wird.**

- Innerhalb der Baugruben und Baulinien ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerks (BHKW) für die Gebietversorgung mit Wärme zulässig. Ein BHKW ist nur zulässig, wenn von ihm in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung keine störenden Emissionen hervorgerufen werden und eine entsprechende Unbedenklichkeit bescheinigt wird.**

Art	Deutscher Name
Betula pubescens	Moor-Birke
Sorbus merliana	Schwarze Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer platanoides "Cleveland"	Spitz-Ahorn
Crataegus monogyna	Zingelgäugler Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Pinus sylvestris	Fichte
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhus typhina	Schwarze Johannisbeere
Koza prunifolia	Schwarz-Kirsche
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Kornweide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

WA	Allgemeines Wohngebiet (mit laufender Nummer) (s.a. Text Nr. 1.1)
MI	Mischgebiet (mit laufender Nummer) (s.a. Text Nr. 1.2)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. 0.4	Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ) (s.a. Text Nr. 2.1)
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. TH	Traufhöhe als Mindestmaß baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt (s.a. Text Nr. 2.2.1, 2.2.3)
z.B. TH 6,0 m	Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt (s.a. Text Nr. 2.2.1, 2.2.3)
z.B. FH 9,5 m	Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt (s.a. Text Nr. 2.2.1, 2.2.3, 2.2.4)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, BAUWEISE

a	offene Bauweise
a	abgewandene Bauweise (s.a. Text Nr. 3.1, 3.2)
a	Baugrenze (s.a. Text Nr. 3.3)
a	Baulinie (s.a. Text Nr. 3.3, 3.4)
a	Einzel- und Doppelhäuser (s.a. Text Nr. 4.1)
a	Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäuser (s.a. Text Nr. 4.1)

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG