

Text (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

In den WA 1 -, WA 2 -, WA 3 - und WA 6 - Gebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Mindestgrundstücksgröße gem. § 9 (1) 3 BauGB

Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 500 m² und für Doppelhaushälften 350 m².

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist je eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig. In den Baugebieten mit der Festsetzung offene Bauweise ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche je eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig.

4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB

In den Planstraßen A, B und C sind innerhalb eines Freihaltebereiches in einer Tiefe von 5 m entlang der Straßenverkehrsfläche auf den Baugrundstücken überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebengebäude nicht zulässig. In den Planstraßen D, E und entlang der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich darf dieser Freihaltebereich auf eine Tiefe von 2 m reduziert werden.

5. Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) 14 BauGB

Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Abstandsrün und oder der Zweckbestimmung Retention ist die Errichtung von Retentionsanlagen zulässig. Die extensive Pflege erfolgt durch jährlich zweimalige Mahd ab dem 1. Juli.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

6.1. Die mit der Entwicklungsmaßnahme Nr. 1 festgesetzte Fläche ist als Feldgehölz unter Berücksichtigung vorhandener Laubbäume zu entwickeln.

6.2. Die mit der Entwicklungsmaßnahme Nr. 2 festgesetzten Fläche ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln.

6.3. Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Eine Mahd der Flächen vor dem 01.07. ist zum Schutz von Bodenbrütern unzulässig. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen sind unzulässig.

6.4. Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (bspw. Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

6.5. Auf den unbebauten Grundstücksteilen ist das natürliche Geländeniveau nach Abschluss der Baumaßnahme mit einer Höhentoleranz von 0,80 m wiederherzustellen. Stützmauern sind nur bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,80 m zulässig. Ausnahmsweise sind Stützmauern aus Naturstein oder mit Sichtmauerwerk bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,50 m zulässig. Böschungen sind nur bis zu einem Verhältnis von max. 1:1,5 zulässig.

6.6. Dem Plangebiet werden ca. 6.509 m² Ausgleichsfläche für den Eingriff in das Schutzgut Boden, 3.130 m² Ausgleichsfläche für den Verlust der Feldgehölze und rd. 270 lfm Knickneuanlage für die erfolgte Knickentwidmung als externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet.

7. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

- 7.1. Die innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzten Einzelbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte, Laubbäume zu verwenden. Von dem festgesetzten Pflanzstandort sind Abweichungen von bis zu 5 m möglich. Alle zu pflanzenden Bäume sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 6 m² und Pflanzgruben von mind. 12 m³ zu versehen. Die Vegetationsflächen, Baumscheiben, Pflanzgruben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.
- 7.2. Die neu anzulegenden Knicks sind mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knick zu bepflanzen. Hierfür ist ein Knickwall mit einem 1,00 m hohen, im Fuß 2,50 m breiten und in der Krone 1,50 m breiten Erdwall neu anzulegen. Die innerhalb des Knicks festgesetzten Überhälter sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte, Laubbäume zu verwenden. Von den festgesetzten Pflanzstandorten sind Abweichungen von bis zu 5 m innerhalb des Knicks möglich.
- 7.3. Je Baugrundstück ist ein standortheimischer, hochstämmiger oder halbstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen.
- 7.4. Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

8. Gebäudehöhen gem. § 16 und 18 BauNVO

Die festgesetzten Firsthöhen und Traufhöhen (Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachdeckung) beziehen sich auf den höchsten Punkt des natürlichen Geländeniveaus, innerhalb der jeweiligen Gebäudegrundfläche. Das natürliche Geländeniveau wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen gebildet.

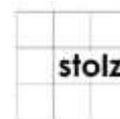
9. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO

- 9.1. Bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss beträgt die zulässige Dachneigung 25 bis 51°. Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen beträgt die zulässige Dachneigung 15 bis 25°.
- 9.2. Für die Dacheindeckung sind nur nicht-hochglänzende Dachpfannen in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun, Grün, Anthrazit oder Schwarz zulässig. Gründächer sind zulässig.
- 9.3. Nebengebäude und Garagen sind in der Gestaltung den Hauptgebäuden anzugleichen. Flachdächer und Holzfassaden sind zulässig.
- 9.4. Doppelhäuser sind in ihrer Dachform und Traufhöhe einheitlich zu gestalten.
- 9.5. Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf max. 1,20 m betragen.

Hinweis

Die Gemeinde hält mindestens 2 Pkw-Stellplätze je Wohneinheit auf einem Grundstück für erforderlich.

Gemeinde Breitenfelde, Bebauungsplan Nr. 13
Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 20.02.2017



stolzenberg@planlabor.de