Text (Teil B)

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

Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 (3) 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

Die Firsthöhe beträgt für die Grundstücke 1 bis 6 max. 69,0 m.ü.NHN, für die Grundstücke 7 bis 9 und 12 bis 16 max. 68 m.ü.NHN, für die Grundstücke A, D, 10 und 11 max. 67 m.ü.NHN, für das Grundstück B max. 66,5 m.ü.NHN und das Grundstück C (Flst. 65/3 und 66/2) max. 65,5 m.ü.NHN (entspricht jeweils rd. 9,0 m über Geländeniveau).

Die Sockelhöhe entspricht der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss und darf max. 0,30 m über dem jeweiligen Bezugspunkt für das betreffende Grundstück liegen.

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO.

3. Mindestgrundstücksgröße und Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 3 und 6 BauGB

In dem WA 1-Gebiet sind max. sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

In dem WA 2-Gebiet beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser 550 m² und für Doppelhäuser 350 m².

In Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten, in Doppelhaushälften ist je 350 m² Grundstücksgröße 1 Wohneinheit zulässig.

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

Der natürlich gewachsene Geländeverlauf ist im Bereich der unbebauten Grundstücksflächen zu erhalten bzw. nach Abschluss der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einfügung baulicher Anlagen sind bis max. 0,60 m zulässig. Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von max. 0,60 m sind zulässig.

Die als Ausgleich erforderliche Knickneuanlage von 28 m ist am nördlichen Rand der mit K 2 bezeichneten Maßnahmenfläche parallel zum Verlauf der L 87 anzulegen.

Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind als Gras- und Krautflur auszubilden. Die Einsaat von regionalen Saatmischungen mit Blühpflanzen ist zulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Eine Mahd der Flächen vor dem 15. Juli ist unzulässig. Bauliche Anlagen, Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

Der Knickschutzstreifen K2 ist vor Betreten (Menschen und Hunde) durch die Anlage eines Zaunes zu schützen.

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

5. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

Das in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzgebot für Einzelbäume ist mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu erfüllen. Es sind Linden, Feld- und Spitzahornbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen.

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten innerhalb der Erschließungsstraße sind Abweichungen um max. 5 m zulässig, wenn die Grundstücksaufteilung, die Straßengestaltung, die Grundstückszufahrten oder die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen dieses erfordern.

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün sind bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeder Art und Ablagerungen unzulässig.

Alle anzupflanzenden und mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen sind diese in gleicher Art zu ersetzen.

6. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Fenster von Aufenthalts- und Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern im Lärmpegelbereich III sind zur von der L 87 abgewandten Seite anzuordnen oder, sofern architektonische Anforderungen dieses nicht zulassen, mit entsprechend schallgedämmten Lüftungen auszustatten.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel auf andere geeignete Weise sichergestellt werden kann und wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

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

Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit 35° bis 50° Dachneigung und einer Dacheindeckung mit roten, braunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Materialien auszuführen. Glänzende und spiegelnd glasierte Materialien sind nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

Außenwände sind aus Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun oder als gestrichene Putz- oder Holzfassaden herzustellen. Für die Holzverschalungen und Putzflächen sind gedeckte Farben mit einem maximalen Helligkeitsbezugswert von 25% zulässig. Die Verwendung von Klarfarben ist nicht zulässig. 30 % der Wandfläche können anders gestaltet werden. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbton dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer und Holzbauten sind zulässig.

Einfriedungen der Vorgärten sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Hinweise

Die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen dürfen gemäß §39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG ist der Abriss bzw. Umbau vorhandener Gebäude artenschutzfachlich zu begleiten. Nach artenschutzfachlicher Überprüfung sind ggf. Bauzeitenregelungen einzuhalten und Ersatzquartiere für Fledermäuse und/oder gebäudebewohnende Vogelarten entsprechend des vorgefundenen Besatzes im Plangebiet nachzuweisen. Hierbei ist auf die unterschiedlichen Fledermausarten sowie vorhandenen Sommer- oder Winterquartiere Rücksicht zu nehmen.

Zum Schutz von Insekten und lichtempfindlichen Fledermausarten sind öffentliche Beleuchtungsanlagen mit LED-Leuchtmitteln auszurüsten.

stolzenberg@planlabor.de