

Text (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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.

Bezugspunkte der festgesetzten First- und Traufhöhen sind die im Plan eingetragenen Höhenpunkte mit dortiger Angabe der jeweiligen Baufelder. Die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen beziehen sich auf Neubauten, für die Bestandsgebäude sind abweichend auch höhere First- und Traufhöhen zulässig.

Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen sind bis zu einer GRZ von insgesamt max. 0,4 zulässig.

2. Anzahl der Wohnungen gem. § 9 (1) 3 und 6 BauGB

In den Baufeldern 8 und 9 sind jeweils 4 Wohnungen zulässig. In den Baufeldern 2 – 7 sind jeweils 2 Wohnungen zulässig. Im Baufeld 1 sind 10 Wohnungen zulässig.

3. Garagen und Nebengebäude gem. § 9 (1) 10 BauGB

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO.

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

Alle festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

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

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

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Pflanzstreifen‘ ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Auf der mit der Entwicklungsmaßnahme 1 festgesetzten Fläche sind hochstämmige Obstbäume einer alten Kultursorte mit einem Stammumfang von min. 10-12 cm anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es ist pro angefangene 100 m² Fläche ein Obstgehölz einzuplanen. Vorhandene Bäume sind auf diese Anzahl anzurechnen. Die Unternutzung der Fläche ist als extensiv genutzte Gras- und Krautflur auszubilden. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeder Art und Ablagerungen sind hier unzulässig.

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

In dem mit der Kennzahl 2 gekennzeichneten WA-Gebiet sind die Dächer der Hauptbaukörper gleichwinklig mit einer Neigung von min. 15° auszuführen. Für die Dacheindeckung sind rote, braune, anthrazitfarbene Dachpfannen oder Reet zu verwenden.

Für die Außenwandgestaltung ist Klinkermauerwerk, mit Ausnahme schwarzer/anthrazitfarbener Klinker sowie Holz und Fachwerk zulässig. Max. 50 % der Außenwandfläche können zur Gliederung des Baukörpers in Putz mit hellen Farben (Mischungsverhältnis mind. 80 % weiß, max. 20 % Abtönfarbe) erstellt werden.

In den mit den Kennzahlen 1 und 3 gekennzeichneten WA-Gebieten sind auch Flach- und Pultdächer zulässig. Für die Außenwandgestaltung ist Klinkermauerwerk, Holz, Fachwerk und Putz zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

In allen WA-Gebieten sind glänzende und spiegelnd glasierte Materialien unzulässig. Solaranlagen mit Ausrichtung zum Naturschutzgebiet sind unzulässig.

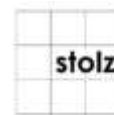
Garagen, Carports und Nebengebäude sind wie der zugehörige Hauptbaukörper oder in Holz auszuführen. Flachdächer sind zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Hinweise

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 Bestandes im Plangebiet nachzuweisen.

Gemeinde Hoisdorf, Bebauungsplan Nr. 12, 2. Änderung
Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 23.10.2017



stolzenberg@planlabor.de