Text (Teil B)

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen um 80 % zulässig.

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

Die Größe der Baugrundstücke muss mind. 520 m² für die Bebauung mit einem Einzelhaus und 350 m² für eine Doppelhaushälfte betragen.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen im WA 1 und WA 2 wird mit 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte begrenzt. Im WA 3 sind insgesamt 6 Wohneinheiten zulässig.

3. Höhenlagen gem. § 9(3) BauGB

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,6 m über den jeweils dem Baugrundstück zugeordneten und im Plan eingetragenen Höhenpunkten liegen. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8 m über den jeweils dem Baugrundstück zugeordneten und im Plan eingetragenen Höhenpunkten. Bei Gebäuden mit gleichwinkligen Satteldächern mit über 40° Neigung darf die Firsthöhe ausnahmsweise 9 m betragen.

Bezugspunkte der festgesetzten Firsthöhen sind die im Plan eingetragenen Höhenpunkte mit dortiger Angabe der jeweiligen Baugrundstücke.

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

Innerhalb der Verkehrsfläche sind insgesamt 19 Einzelbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm zu pflanzen.

Die Grünfläche im Osten und Südosten des Plangebietes ist im Abstand von 12 m mit einem standortheimischen, großkronigen Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm oder regional typischen hochstämmigen Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 8-10 cm zu bepflanzen.

Alle anzupflanzenden Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

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

Der festgesetzte Knickschutzstreifen ist als Gras- und Krautflur auszubilden. Eine Mahd der Flächen vor dem 1. Juli ist unzulässig. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeder Art, Aufschüttungen, Abgrabungen und Ablagerungen sind hier unzulässig.

Dem Plangebiet werden 5.810 m² externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet. Der Ausgleich erfolgt im gemeindeeigenen Ausgleichsflächenpool in der Gemarkung Kastdorf, Flur7, Flurstück 67/56

6. Nebengebäude, Garagen und Carports gem. § 9 (1) 10, und § 9 (4) BauGB

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

7. Erforderliche Stellplätze gem. § 9(4) BauGB i.V.m. §§ 50 und 84 LBO

Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem zugehörigen Baugrundstück nachzuweisen.

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

Die Dächer sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdach mit einer Neigung von 15°-51° auszuführen. Solaranlagen sind zulässig.

Nebengebäude, Garagen und Carports 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 ab Oberkannte angrenzender Verkehrsfläche zulässig.

stolzenberg@planlabor.de