

Stellungnahmen können gem. § 4a (3) BauGB nur zu den geänderten und markierten Textpassagen abgegeben werden.

Text (Teil B)

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

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Wohnungen und Einrichtungen für betreutes Wohnen zulässig gem. § 9 (1) 8 BauGB.

Für die max. zulässige Gebäudehöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt von 34,00 m.ü.NHN an der Straße Am Knüllen.

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

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

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.

Dem Plangebiet werden folgende externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet: 4.660 m² Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 120, Flur 6, Gemarkung Breitenfelde.

Der festgesetzte Knickschutzstreifen ist als Gras- und Krautflur auszubilden und zu den Baugrundstücken hin durch einen 1,20 m hohen Zaun ohne Öffnung (Tor, Pforte u.ä.) einzufrieden. Die extensive Nutzung der Gras- und Krautflur erfolgt durch maximal eine Mahd im Jahr ab Mitte Juli. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeder Art sind hier unzulässig. Anlagen zur Rückhaltung oder Ableitung von Niederschlagswasser müssen mindestens einen Abstand von 3 m zum Knickfuß einhalten.

Der Wurzelbereich der alten Weide, an der südwestlich geplanten Zufahrt, ist von Bodenauftrag, Bodenabtrag, Versiegelungen u.ä. dauerhaft freizuhalten.

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

Innerhalb des Wohngebietes ist je Wohngebäude ein standortheimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm nachzuweisen.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf (KiTa) ist je zehn Stellplätze ein standortheimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm nachzuweisen.

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

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

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur L 200 im festgesetzten Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 35/30$ dB einzuhalten.

Fenster von Aufenthalts- und Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern im Lärmpegelbereich III sind zur von der L 200 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.

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

Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe bis zu 4,0 m beträgt die zulässige Dachneigung 25 bis 51°. Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe über 4,0 m beträgt die zulässige Dachneigung 15 bis 25°.

Für die Dacheindeckung sind nur nicht-hochglänzende Dachpfannen in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun, Anthrazit oder Schwarz zulässig. Gründächer sind zulässig.

Nebengebäude und Garagen sind in der Gestaltung den Hauptgebäuden anzugleichen. Flachdächer und Holzfassaden sind zulässig.

Doppelhäuser sind in ihrer Dachform und Traufhöhe einheitlich zu gestalten.

Eine straßenseitige Einfriedung ist nur außerhalb der Fläche zum Erhalt von Gehölzen zulässig.

Hinweis

Folgende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen:

- Einhaltung der DIN 18 920 und der RAS-LP 4, Baumfällungen, Rodungen, Arbeiten zur Baufeldfreimachung sowie der Abtransport von Holz, Schnittgut etc. nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01.10. und dem 28/29.02. des jeweiligen Folgejahres,
- Verhindern von erhöhten Lichtemissionen im Bereich der Lindenreihe am Fußweg während der Bauphase,
- fledermausfreundliche Beleuchtung im Bereich der alten Lindenreihe am Fußweg,
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf den Baugrundstücken,
- Erhalt des natürlich gewachsenen Geländes,
- Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens,
- Anpflanzungen im Plangebiet.

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.

Gemeinde Breitenfelde, Bebauungsplan Nr. 14
Auslegungsexemplar gem. § 4a (3) BauGB, GV 04.02.2019

