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 4 bis 8 max. 71,5 m.ü.NHN, für die Grundstücke 1 bis 3 und 9 bis 17 max. 70,5 m.ü.NHN (entspricht jeweils rd. 9 m über Geländeniveau).

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

2. Garagen, Carports und Nebengebäude 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 gem. § 9 (1) 3 und 6 BauGB

Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 550 m².

Es ist max. 1 Wohneinheit je 550 m² Grundstücksgröße zulässig.

4. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Abstandsgrün und Öffentliche Grünfläche sind bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art, Ablagerungen sowie Auf- und Abgrabungen unzulässig.

5. 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.

Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind als Gras- und Krautflur auszubilden und max. zweimal jährlich, nicht vor dem 15. Juli, zu mähen. Die Einsaat von regionalen Saatmischungen mit insektenfreundlichen Blühpflanzen ist zulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeglicher Art, Aufschüttungen, Abgrabungen und Ablagerungen sind unzulässig.

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

Dem Plangebiet wird als externe Kompensationsmaßnahme eine Knickneuanlage von 206 lfm zugeordnet.

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

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 Entsor-

gungsanlagen dieses erfordern. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume sind mit Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 5 m² zu versehen. Diese sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.

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

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

Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit gleichwinklig geneigten Dächern mit einer Neigung von 25° bis 48° und einer Dacheindeckung mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen auszuführen. Spiegelnd glasierte Materialien sind nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

Außenwände der Hauptbaukörper sind aus Sicht- oder Verblendmauerwerk oder aus Holz herzustellen. Max. 30 % der Außenwandfläche können zur Gliederung des Baukörpers in anderen Materialien erstellt werden. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

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

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als geschnittene Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Zusätzlich kann jeweils auf der inneren (privaten) Grundstücksseite ein Zaun gleicher Höhe gesetzt werden.

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.

Die Baufeldfreimachung und Bebauung müssen zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Offenlandvogelarten ebenfalls außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden. Sollte der Beginn der Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit erfolgen, so ist dies nur zulässig, wenn zuvor von fachkundiger Seite sichergestellt wird, dass die zu bebauenden Flächen nicht von Offenlandbrütern besetzt sind.

Um Beeinträchtigungen potenziell vorkommender Haselmäuse in den Knicks zu minimieren, sind die Rodungen vor der Überwinterungsphase vor dem 15. Oktober durchzuführen. Alternativ kann durch eine gestaffelte Flächeninanspruchnahme (1. Rückschnitt der Gehölze im Winter; 2. Rodung der Stubben erst ab Ende der Überwinterung der Haselmaus, also Ende April) vermieden werden, dass sich noch Tiere im Baufeld aufhalten.

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

Die Gemeinde empfiehlt die Anlage von 2 Stellplätzen je Einzelhaus auf dem zugehörigen Grundstück.

stolzenberg@planlabor.de