

Text (Teil B)

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

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

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,0 m bezogen auf den jeweiligen das Grundstück betreffenden Höhenbezugspunkt. Sofern für ein Baugrundstück mehrere Höhenpunkte eingetragen sind, gilt der interpolierte Wert.

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

Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 550 m² und für Doppelhäuser 350 m².

In Einzelhäusern ist je angefangene 550 m² Grundstücksgröße 1 Wohneinheit zulässig. In Doppelhaushälften ist je angefangene 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 festgesetzten Knickschutzstreifen sind zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Die Ausbringung von regionalen Saatmischungen mit Blühpflanzen ist zulässig. Die extensive Pflege erfolgt durch eine einschürige Mahd, diese ist zum Schutz vor Bodenbrütern nicht vor dem 15. Juli durchzuführen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Bauliche Anlagen, Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. Die Knickschutzstreifen sind vor Betreten (Menschen und Hunde) durch die Anlage eines Zaunes zu schützen.

Die festgesetzte Maßnahmenfläche mit der Ziffer 1 ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Die extensive Pflege erfolgt durch eine einschürige Mahd, diese ist zum Schutz vor Bodenbrütern nicht vor dem 15. Juli durchzuführen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Verlegung von Rohrleitungen und die Anlage eines offenen Entwässerungsgrabens zum Zweck der Einleitung von Oberflächenwasser aus den Bebauungsplänen Nr. 12 und 13 sowie den Bau und Betrieb von Abwasseranlagen für die Bebauungspläne Nr. 12 und 13 sind zulässig. Ansonsten sind bauliche Anlagen, Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

Die mit der Ziffer 2 festgesetzte Maßnahmenfläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

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. Die Bäume sind 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 Anpflanzfläche ist eine dichte Hecke mit heimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind hier unzulässig.

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

6. 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.

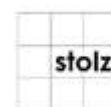
Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbton dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer und Holzbauten sind zulässig.

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

Hinweise

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

Gemeinde Labenz, Bebauungsplan Nr. 13
Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV, 20.20.2020



stolzenberg@planlabor.de