

# Text (Teil B)

## 1. Art 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

## 2. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB.

Es sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist max. eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

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

Auf der festgesetzten Fläche ist eine freiwachsende Hecke aus Gehölzen der Schlehen-Hasel-Knicks anzulegen. Die Sträucher sind mind. 3-reihig versetzt zu pflanzen. Innerhalb der Maßnahmenfläche sind bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Aufschüttungen, Ablagerungen und Abgrabungen unzulässig.

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

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

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

Auf der festgesetzten Fläche sind je Baugrundstück mind. 2 heimische, standortgerechte Obst- oder Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von mind. 10 m zueinander zu pflanzen. Die Laubbäume sind mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm, die Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm zu pflanzen. Innerhalb der Anpflanzfläche sind bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Aufschüttungen, Ablagerungen und Abgrabungen unzulässig.

Je Baugrundstück ist zum Straßenraum hin mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Laubbäume sind mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen.

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

## 5. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO

Die Dachgestaltung der Hauptgebäude ist gleichwinklig mit einer Neigung von 28°-47° auszuführen. Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune und anthra-

zifarbene Dachpfannen zu verwenden. Glänzende und spiegelnd glasierte Materialien sind nicht zulässig. Gründächer sind auch mit geringerer Dachneigung bis mind. 10° zulässig.

Die Außenwandgestaltung der Hauptgebäude ist als rotes bis rotbraunes Sichtmauerwerk oder in Holz oder in Putz auszuführen.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Flachdächer und Holz- oder Putzbauten sind zulässig.

Einfriedungen zu Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

## Hinweise

Die Baufeldfreimachung und Bebauung müssen zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Bodenbrütern außerhalb der Brutzeit, also zwischen Anfang September und Mitte März, 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 Bodenbrütern besetzt sind.

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.

Gemeinde Steinhorst, Bebauungsplan Nr. 6, 1. Änderung und Ergänzung  
Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 17.02.2020



stolzenberg@planlabor.de