

Text (Teil B)

1. Art 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.

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

Die festgesetzten First- und Traufhöhen (Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachdeckung) beziehen sich gem. § 18 Abs. 1 BauNVO auf den höchsten Punkt des natürlichen Geländeniveaus, innerhalb der jeweiligen Gebäudegrundfläche. Das natürliche Geländeniveau wird für jedes vorgesehene Grundstück durch die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen bestimmt.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von sonstigen Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen wird mit Ausnahme der gem. § 63 LBO genehmigungsfreien Vorhaben ausgeschlossen.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen, Versiegelungen jeglicher Art, Ablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

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

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

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster) 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.

In Vorgärten der Baugrundstücke ist die Anlage von naturfernen Gärten durch Splitt-, Kies- und Schotterflächen unzulässig.

Das auf der Fläche für Versorgungsanlagen neu zu errichtende Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten.

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

Die mit der Zweckbestimmung Pflanzstreifen festgesetzte Grünfläche ist zu mind. 70 % als Vegetationsfläche auszubilden, Versiegelungen jeglicher Art, auch Schotter- und Steingärten, sind darin unzulässig. Je angrenzendes Baugrundstück ist mind. Ein heimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 – 14 cm in einem Abstand von min. 3,00 m zur benachbarten Grundstücksgrenze anzupflanzen.

Für je 5 öffentliche Parkplätze ist ein heimischer, standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum, mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm innerhalb der Verkehrsfläche anzupflanzen.

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

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

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Neigung von 30° bis 48° zulässig.

Die Fassaden der Hauptgebäude sind aus Sicht- oder Verblendmauerwerk herzustellen. Putz und Holz sind in untergeordnetem Umfang an Teilen der Gebäude zulässig.

Für die Außenwand- und Dachgestaltung sind glänzende und spiegelnde Materialien nicht zulässig.

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

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Hinweise

Die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

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

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

