

Text (Teil B)

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

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

Der Höhenbezug wird für die Grundstücke 1 – 3 mit 16 m ü. NHN, Grundstücke 4 -6 sowie 9 mit 17 m ü. NHN, Grundstücke 7, 8, 10, 13 mit 18 m ü. NHN, Grundstücke 11, 12, 14, 17 mit 19 m ü. NHN, Grundstücke 15, 16, 18 mit 20 m ü. NH, Grundstücke 19 und 22 mit 21 m ü. NHN sowie für die Grundstücke 20 und 21 mit 22 m ü. NHN festgesetzt. Die Firsthöhe beträgt für die Grundstücke 1 bis 3 max. 25 m ü. NHN, die Grundstücke 4 bis 6 und 9 max. 26 m ü. NHN, Grundstücke 7, 8, 10 und 13 max. 27 m ü. NHN, Grundstücke 11, 12, 14 und 17 max. 28 m ü. NHN, Grundstücke 15, 16 und 18 max. 29 m ü. NHN, Grundstücke 19 und 22 max. 30 m ü. NHN und für die Grundstücke 20 und 21 max. 31 m ü. NHN (entspricht jeweils rd. 9 m über Geländeneiveau).

3. Garagen, Carports und Nebengebäude gem. § 9 (1) 4 BauGB

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist innerhalb eines 3 m breiten Streifen hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO.

4. Mindestgrundstücksgröße und Anzahl der Wohnungen gem. § 9 (1) 3 und 6 BauGB

Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 500 m².

Es ist max. 1 Wohneinheit je angefangene 500 m² Grundstücksgröße zulässig.

5. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abschirmgrün sind Versiegelungen jeglicher Art, auch Schotter-, Kies- und Steingärten unzulässig.

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

Der natürliche 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 sind nur bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,00 m zulässig. Das Böschungsverhältnis ist auf ein Maß mind. 1 : 1,5 begrenzt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anlage von Schotter-, Kies- und Steingärten unzulässig.

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

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

Die mit der Zweckbestimmung Abschirmgrün festgesetzte Grünfläche ist mit mind. 2 heimischen, standortgerechten Laubbäumen je angrenzendes Baugrundstück der nordwestlichen Plangebietsgrenze sowie der angrenzenden Baugrundstücke 18 und 19

der nordöstlichen Plangebietsgrenze, als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 – 14 cm anzupflanzen.

Die im Bereich der Erschließungsstraße vorgesehenen Anpflanzgebote sind als standortheimische, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 12 – 14 cm zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind Abweichungen um max. 5 m zulässig, wenn die Grundstücksaufteilung, die Straßengestaltung, die Grundstückszufahrten oder die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen dieses erforderlich machen.

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

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

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit gleichwinklig geneigten Dächern mit einer Neigung von 15 bis 48° und einer Dacheindeckung mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen auszuführen. Spiegelnde glasierte Materialien sind nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

Außenwände der Hauptbaukörper sind als rötliches Mauerwerk herzustellen. Max. 15 % der Außenwandflächen können in anderen Materialien erstellt werden.

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 1,20 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.

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 Witzeze, Bebauungsplan Nr. 11
Vorentwurf gem. § 4 (2) BauGB, GV 17.06. 2021



stolzenberg@planlabor.de