

Text (Teil B)

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

In den WA 1 -, WA 2 -, WA 3 - und WA 6 - Gebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 durch die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen gebildet.

2. Mindestgrundstücksgröße gem. § 9 (1) 3 BauGB

Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 500 m² und für Doppelhaushälften 350 m².

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist je eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig. In den Baugebieten mit der Festsetzung offene Bauweise ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche je eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig.

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

In den Planstraßen A, B und C sind innerhalb eines Freihaltebereiches in einer Tiefe von 5 m entlang der Straßenverkehrsfläche auf den Baugrundstücken überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebengebäude nicht zulässig. In den Planstraßen D, E und entlang der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich darf dieser Freihaltebereich auf eine Tiefe von 2 m reduziert werden.

5. Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) 14 BauGB

Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung privates Abstandsgrün ist die Errichtung von naturnahen Entwässerungsanlagen zulässig. Die extensive Pflege erfolgt durch jährlich zweimalige Mahd ab dem 1. Juli. Die Errichtung von Schotterrasenwegen mit einer max. Breite von 3,50 m ist zulässig.

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

6.1. Die mit der Entwicklungsmaßnahme Nr. 1 festgesetzte Fläche ist als Feldgehölz unter Berücksichtigung vorhandener Laubbäume zu erhalten und zu entwickeln. Die Fläche ist zu den Baugrundstücken hin einzufrieden.

6.2. Die festgesetzten privaten Knickschutzstreifen sind zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Eine Mahd der Flächen vor dem 1. Juli ist unzulässig. Bauliche Anlagen, Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. Die Knickschutzstreifen sind entlang der Baugrundstücke einzufrieden.

6.3. Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung privates Abstandsgrün sind zu den Baugrundstücken hin einzufrieden, ausgenommen davon sind die Bereiche entlang der Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

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

- 6.5. 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. Ausnahmsweise sind Stützmauern aus Naturstein oder mit Sichtmauerwerk bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,50 m zulässig. Böschungen sind nur bis zu einem Verhältnis von max. 1:1,5 zulässig.
- 6.6. Dem Plangebiet werden folgende externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet: 8.091 m² Ausgleichsfläche im Ökokonto Duvenseer Stubben, 3.964 m² Ausgleichsfläche und 55 lfm Knickneuanlage in der Gemarkung Breitenfelde, Flur 7, Flurstück 44.
7. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB
- 7.1. Die innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzten Einzelbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte, Laubbäume zu verwenden. Von dem festgesetzten Pflanzstandort sind Abweichungen von bis zu 5 m möglich. Alle zu pflanzenden Bäume sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 6 m² und Pflanzgruben von mind. 12 m³ zu versehen. Die Vegetationsflächen, Baumscheiben, Pflanzgruben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.
- 7.2. Die neu anzulegenden Knicks sind mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knick zu bepflanzen. Hierfür ist ein Knickwall mit einem 1,00 m hohen, im Fuß 2,50 m breiten und in der Krone 1,50 m breiten Erdwall neu anzulegen. Die innerhalb des Knicks festgesetzten Überhälter sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte, Laubbäume zu verwenden. Von den festgesetzten Pflanzstandorten sind Abweichungen von bis zu 5 m innerhalb des Knicks möglich.
- 7.3. Auf den Baugrundstücken ist jeweils ein standortheimischer, hochstämmiger oder halbstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm nachzuweisen.
- 7.4. Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.
8. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO
- 9.1. Bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss beträgt die zulässige Dachneigung 25 bis 51°. Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen beträgt die zulässige Dachneigung 15 bis 25°.
- 9.2. Für die Dacheindeckung sind nur nicht-hochglänzende Dachpfannen in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun, Anthrazit oder Schwarz zulässig. Gründächer sind zulässig.
- 9.3. Nebengebäude und Garagen sind in der Gestaltung den Hauptgebäuden anzugleichen. Flachdächer und Holzfassaden sind zulässig.
- 9.4. Doppelhäuser sind in ihrer Dachform und Traufhöhe einheitlich zu gestalten.
- 9.5. Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf max. 1,20 m betragen.

Hinweis

Die Gemeinde hält mindestens 2 Pkw-Stellplätze je Wohneinheit auf einem Grundstück für erforderlich.

Die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen darf gemäß §39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 29. Februar durchgeführt werden.

Die bauzeitlichen Schutzmaßnahmen in der Anlage 2 zum Grünordnerischen Fachbeitrag sind zu beachten.

Gemeinde Breitenfelde, Bebauungsplan Nr. 13
Satzungsausfertigung, GV 10.07.2017



stolzenberg@planlabor.de