

Anlage 1

Gemeinde Dellstedt

Synopse: 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 für das Gebiet „zwischen den Straßen lange Reihe (Kreisstraße 44), Lerchenfeld und Kirchweg“

für das Teilgebiet

„östlich des Kirchweges, westlich der Bebauung der Straße Lerchenfeld und nördlich der Straßen Renslohe und Lökenkoppel“

<u>Geltende textliche Festsetzungen</u>	<u>Neue Festsetzungen für die 3. Änderung des B-Plans Nr. 2</u>
<p>Änderung des Textes (Teil B) des Bebauungsplans Nr. 2</p> <p>1. Nutzungsbeschränkungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete -WA- (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO)</p> <p>1.1 Die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten - Gartenbaubetriebe - Tankstellen werden nicht zugelassen (§ 1 (6) BauNVO).</p> <p>1.2 Die nach § 4 (2) Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen nicht mehr als 4 Wohnungen haben (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).</p>	<p>1. Nutzungsbeschränkungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete -WA- (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO)</p> <p>1.1 Die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten - Gartenbaubetriebe - Tankstellen werden nicht zugelassen (§ 1 (6) BauNVO).</p> <p>1.2 Die nach § 4 (2) Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).</p>

2. Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)

2.1 Hauptgebäude:

- Dachform: Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdach, Pultdach
- Dachneigung: 30° bis 60°
- Ausnahmen:
 - Bis 60° bei einem Walm
 - 15° bis 30° bei einem Pultdach
- Dacheindeckung: Dachpfannen oder Schiefer, Solaranlagen
- Außenwände: Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen
- Ausnahmen:
 - Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendmauerwerk oder der Außenwandputz müssen überwiegen.
 - Holz

2.2 Garagen, Nebengebäude und Anbauten

- Dach: wie die Hauptgebäude
- Ausnahmen: Flachdach oder geneigte Dächer bis 30 Grad
- Außenwandgestaltung: wie die Hauptgebäude
- Ausnahmen:
 - Wintergarten in Glasbauweise mit Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktionen
 - Carports in anderen Materialien

2.3 Grundstückszufahrten, öffentliche Gehwege und Parkplätze, Stellplätze

Die Grundstückszufahrten, öffentliche Gehwege und Parkplätze sowie die privaten Stellplätze sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Betonplatten über 0,25 m² werden nicht zugelassen.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)

2.1 Hauptgebäude:

- Dachform: Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdach, Pultdach
- *Dachneigung entfällt.*
- *Ausnahmen entfallen.*
- Dacheindeckung: Dachpfannen oder Schiefer, Solaranlagen
- Außenwände: Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen
- Ausnahmen:
 - Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendmauerwerk oder der Außenwandputz müssen überwiegen.
 - Holz

2.2 Garagen, Nebengebäude und Anbauten

- Dach: wie die Hauptgebäude
- Ausnahmen: Flachdach oder geneigte Dächer bis 30 Grad
- Außenwandgestaltung: wie die Hauptgebäude
- Ausnahmen:
 - Wintergarten in Glasbauweise mit Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktionen
 - Carports in anderen Materialien

entfällt.

<p>3. Höhen der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) BauNVO)</p> <p>3.1 <u>Sockelhöhe</u> Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf im Mittel 0,8 m über OK der Geländeoberfläche im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.</p> <p>3.2 <u>Traufhöhe</u> Die Traufhöhe der Gebäude darf 4,0 m über OK Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.</p>	<p>3. Höhen der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) BauNVO i. V. m § 18 (1) BauNVO)</p> <p>3.1 <u>Sockelhöhe</u> Die Mindestsockelhöhe (Oberkante der Erdgeschossfußböden im Rohbau) darf 6,5 m ü. NHN nicht unterschreiten. Auf den Baugrundstücken Nr. 17 – 22 sowie 28 – 38 darf die Sockelhöhe 7,0 m ü. NHN nicht überschreiten. Auf den Baugrundstücken Nr. 23 - 27 darf die Sockelhöhe 7,5 m. ü. NHN nicht überschreiten.</p> <p>3.2 <u>Firsthöhe</u> Die Firsthöhe der Gebäude darf 9,0 m über Oberkante der Erdgeschossfußböden (im Rohbau) nicht überschreiten.</p>
<p>4. Einfriedigungen (§ 9 (1) Nr. 1 und (4) BauGB, § 16 (2) BauNVO)</p> <p>4.1 Einfriedigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht aus geschlossenen Mauern über 0,6 m Höhe, Draht oder großflächigen Tafeln aus Metall, Kunststoff, Holz oder Faserzement hergestellt werden. Die maximale Höhe darf 1,0 m über dem Gehweg der Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.</p> <p>4.2 Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken mit heimischen Heckenpflanzen/-gehölzen zulässig (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).</p>	<p>4. Einfriedigungen (§ 9 (1) Nr. 1 und (4) BauGB, § 16 (2) BauNVO i. V. m. § 84 LBO) Einfriedigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht aus geschlossenen Mauern über 0,6 m Höhe, Draht oder großflächigen Tafeln aus Metall, Kunststoff, Holz oder Faserzement hergestellt werden. Die maximale Höhe darf 1,0 m über dem Gehweg der angrenzenden Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.</p> <p><i>entfällt.</i></p>
<p>5. Freizuhaltende Sichtfelder (§ 9 (1) Nr. 1 und 10 BauGB, § 16 (2) BauNVO) Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), sind Bepflanzungen und Einfriedigungen über 0,6 m Höhe über OK der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) sowie Grundstückszufahrten nicht zulässig.</p>	<p>5. Freizuhaltende Sichtfelder (§ 9 (1) Nr. 1 und 10 BauGB, § 16 (2) BauNVO) Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), sind Bepflanzungen und Einfriedigungen über 0,6 m Höhe über OK der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) sowie Grundstückszufahrten nicht zulässig.</p>
<p>6. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)</p> <p>6.1 Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und</p>	<p>6. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)</p> <p>6.1 Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind je laufender Meter mit 2 heimischen</p>

<p>Sträuchern zu bepflanzen.</p> <p>6.2 Auf den privaten Grundstücken ist je 1 hochstämmiger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm anzupflanzen. Die Bäume sind zwischen den vorderen Grundstücksgrenzen und den angrenzenden Baugrenzen zu pflanzen.</p>	<p>standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.</p> <p>6.2 Auf den privaten Grundstücken ist je 1 hochstämmiger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm anzupflanzen. Die Bäume sind zwischen den vorderen Grundstücksgrenzen und den angrenzenden Baugrenzen zu pflanzen.</p> <p>6.3 (neu) Der nördliche straßenparallele Rand der Fläche für Entsorgungsanlagen -Regenrückhaltebecken- ist mit heimischen und standortgerechten Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu bepflanzen.</p>
<p>7. Schutzflächen im Bereich der Knicks (9 (1) Nr. 10 und 20 BauGB) Im Bereich der Knicks sind auf den privaten Baugrundstücken in einem Streifen von 2 m vom Knickfuß keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig.</p>	<p>7. Schutzflächen im Bereich der Knicks (9 (1) Nr. 10 und 20 BauGB) Im Bereich der Knicks sind auf den privaten Baugrundstücken in einem Streifen von 3,0 m vom Knickfuß keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie Abgrabungen und Ablagerungen zulässig.</p>
<p>8. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 8 a (1) BNatSchG) Die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrundstücken Nr. 1 - 38 zugeordnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einschließlich der vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen. - Die Bepflanzung der in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern innerhalb der öffentlichen Grünfläche -Spielplatz-. - Die Errichtung der Knicks einschließlich der Knickbepflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche -Spielplatz- und im Bereich zwischen den Grundstücken Nr. 36 - 38 und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. 	<p>8. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 (1 a) BauGB i. V. m. 135 a (2) BauGB) Die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrundstücken Nr. 1 - 38 zugeordnet:</p> <p><i>entfällt.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Bepflanzung der in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern innerhalb der öffentlichen Grünfläche -Spielplatz-. - Die Errichtung der Knicks einschließlich der Knickbepflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche -Spielplatz-. - (neu) Die Anpflanzung von Bäumen am nordöstlichen Rand der Fläche für Entsorgungsanlagen -Regenrückhaltebecken- gemäß Ziffer 6.3.

<p><u>Hinweis:</u> Die übrigen nicht in Ziffer 8 aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch die künftigen Grundstückseigentümer selbst herzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB auf den privaten Grundstücken nach Ziffern 6.1 und 6.2.- Das Anpflanzen von Hecken an den seitlichen und hinteren Grundstücken nach Ziffer 4.2 des Textes Teil B.	<p><u>Hinweis:</u> Die übrigen nicht in Ziffer 8 aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch die künftigen Grundstückseigentümer selbst herzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB auf den privaten Grundstücken nach Ziffern 6.1 und 6.2. <p><i>entfällt.</i></p>
<p>Änderung des Textes (Teil B) der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2</p> <p>2.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)</p> <p><i>a) Maßnahmefläche M1: Fläche für Regenrückhaltung, Grabenentrohrung und naturnahe Bepflanzung</i> Im Zuge der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens wird der verrohrte Graben wieder geöffnet und als Kleingewässer angelegt. Rings um das Becken werden Sträucher in der Qualität 2x verpflanzt, H 100-125 cm gepflanzt und der Sukzession überlassen.</p> <p><i>b) Maßnahmefläche M2: Fläche für Neuanlage eines Knicks mit Randsaum</i> Auf der Fläche M2 wird an der südlichen Grenze auf 18 m Länge ein 3 m breiter und 1 m hoher Knick mit Böschungsneigung 1:1 angelegt und standorttypisch bepflanzt. Der Randsaum vor dem neuen Knick ist der freien Sukzession zu überlassen.</p> <p>3. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) Im Bereich der Knicks sind auf den Baugrundstücken in einem Streifen von 2,0 m vom Knickfuß keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie Abgrabungen und Ablagerungen zulässig.</p>	<p><i>entfällt.</i></p> <p><i>nicht Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.</i></p> <p><i>entfällt, siehe Ziffer 7.</i></p>

