

Text (Teil B)

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

Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

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

Der Umfang der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist bei der Ermittlung der Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen nicht mitzurechnen gem. § 19 (4) BauNVO.

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

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

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

Es sind max. zwei Wohnungen je Einzel- bzw. Doppelhaus zulässig.

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

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

Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser ist in geeigneten Einrichtungen (Zisternen) zurückzuhalten und zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mind. 70% als Vegetationsfläche herzustellen. Versiegelungen jeder Art, auch Schotter- und Steingärten, sind darin unzulässig.

Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke anders möglich ist.

7. Anpflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

In den WA-Gebieten mit dem Index 1 ist je Baugrundstück ein Obstbaum einer alten Kultursorte als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen.

8. Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt.

9. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBO

Die Dachgestaltung der Hauptanlage ist gleichwinklig mit einer Neigung von 28°-47° auszuführen. Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Glänzende und spiegelnd glasierte Dachpfannen sind nicht zulässig. Gründächer sind auch mit geringerer Dachneigung ab mind. 10° zulässig. Anlagen zur Gewinnung und Speicherung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

Doppelhäuser sind in Bezug auf Dachform und -farbe sowie Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.

Garagen und Nebengebäude sind in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Flachdächer und Holzbauten sind zulässig.

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.

Zur Vermeidung von Zerstörung von Gelegen und Tötung von Jungvögeln sind gem. § 39 BNatSchG Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht von Anfang März bis Ende September, vorzunehmen.

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG ist ein ggf. erforderlich werdender Abriss bzw. Umbau bestehender Gebäude artenschutzfachlich zu begleiten. Nach artenschutzfachlicher Überprüfung sind ggf. Bauzeitenregelungen einzuhalten (Abbruch von Gebäuden nur in der Fledermauswinterquartierszeit vom 01.12. bis zum 31.01.) und Ersatzquartiere für Fledermäuse und / oder gebäudebewohnende Vogelarten entsprechend dem vorgefundenen Besatz in benachbarten Bäumen oder Gebäuden nachzuweisen. Da unter den potenziell vorhandenen Fledermausarten auch gefährdete Arten vorkommen können, müssen die Kompensationsmaßnahmen vorgezogen, d.h. vor dem Verlust der potenziellen Quartiere bereitgestellt werden. Sinnvoll wäre die Bereitstellung von 5 Ganzjahresquartieren für den ganzen Altgebäudebestand.

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind zum Schutz von im Plangebiet potenziell vorkommenden Amphibien und Reptilien während der Hauptwanderungszeit von Anfang März bis Ende September Absperrvorkehrungen bei Baumaßnahmen zu treffen.

Aus Rücksicht auf lichtempfindliche Fledermausarten und zum Schutz von Insekten ist die öffentliche Beleuchtung mit LED-Leuchtmitteln auszurüsten. Die gezielte Abschaltung von Beleuchtungsanlagen in Bereichen, die nur bei Bedarf beleuchtet werden müssen, beispielsweise durch Bewegungsmelder, kann eine starke Minderung der Wirkung erzielt werden. Eine Beleuchtung des Südrandes und der großen Eichen ist zu vermeiden.

Gemeinde Grönwohld, Bebauungsplan Nr. 8
Auslegung gem. § 4a (3) BauGB, GV 06.03.2025



stolzenberg@planlabor.de