

Text (Teil B)

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

Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 (3) BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

Die festgesetzten First- und Traufhöhen (Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachdeckung) beziehen sich auf die in der Planzeichnung angegebene Geländehöhe in m ü. NHN.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

Bei der abweichenden Bauweise a in den Baugebieten WA 3, WA 4 und WA 7 darf die maximale Gebäudelänge 14 m betragen. Ausnahmsweise darf die maximale Gebäudelänge 18 m betragen, sofern eine Grundfläche von 200 m² nicht überschritten wird.

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

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 700 m².

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

Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports ist innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

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

Je angefangene 700 m² Grundstücksfläche ist je eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig. Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig.

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

Das auf den Baugrundstücken der Baugebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu versickern.

Stellplätze und ihre Zufahrten auf den Baugrundstücken sind wasserdurchlässig herzustellen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Gefälleflächen mit einer Neigung über 4 %.

Auf den Privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen sowie wasserdichte Versiegelungen unzulässig. Die Nutzung der Grünflächen als Stellplätze für Pkws ist in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen zulässig.

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

Dem Plangebiet werden folgende externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet: 4.514 m² Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 13/2 der Flur 2 der Gemarkung Hamfelde sowie 224 lfm Knickneuanlage auf den Flurstücken 189 und 195 der Flur 2 der Gemarkung Hamfelde.

7. Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB

Die privaten Stellplatzflächen sind beidseitig der darunter verlaufenden Leitung in einer Breite von jeweils 1,50 m mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- Entsorger zu belasten.

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

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zweireihig versetzt im Abstand von 1 m je ein heimischer, standortgerechter, laubtragender Strauch zu pflanzen. Die Gehölze sind so zu entwickeln, dass sie eine Höhe von mind. 2 m aufweisen. Die Artenauswahl sollte sich an den Schlehen-Hasel-Knicks orientieren.

Alle neu zu pflanzenden Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

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

Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind mit Sichtmauerwerk, als Putzfassade oder mit einer Holzverschalung zu gestalten.

Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel- oder Walmdach zu gestalten.

In den Baugebieten WA 1 bis WA 4, WA 6 und WA 7 beträgt die zulässige Dachneigung 35 bis 48°.

In dem Baugebiet WA 5 beträgt die zulässige Dachneigung 20 bis 35°.

In den Baugebieten WA 3, WA 4 und WA 7 sind ausnahmsweise Pultdächer zulässig. Bei der Ausführung als Pultdach beträgt die Dachneigung mind. 10° und max. 25° und die max. Firsthöhe beträgt 9,00 m. Die zum öffentlichen Straßenraum rückwärtigen bzw. seitlichen Traufhöhen dürfen max. 4,50 m betragen.

Die max. Gebäudehöhe darf bei Pultdächern erst ab einem Rücksprung von 2,00 m zur Fassade, bis zur Höhe der max. zulässigen Traufhöhe, erreicht werden. Dies gilt nicht für Giebelwände.

Für die Dacheindeckung sind rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Dachsteine zu verwenden. Für Pultdächer in den Baugebieten WA 3, WA 4 und WA 7 sind auch Gründächer zulässig.

Die der Straße zugewandten Einfriedungen sind bis max. 1,20 m Höhe 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.

Die Baufeldfreimachung hat zum Schutz vor Bodenbrütern und ihrer Eier zwischen Anfang September und Mitte März zu erfolgen. 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 Bodenbrütern besetzt sind.

Die Beseitigung von Knickgehölzen ist zum Schutz von Haselmäusen ausschließlich zwischen Anfang

Oktober und Ende Februar durchzuführen. Die Stubben sind zunächst im Boden zu belassen. Die Beseitigung der Stubben und Knickwälle darf erst im Mai erfolgen.

Im Geltungsbereich sind für die Außenbeleuchtung insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Zum Schutz von Amphibien und Reptilien sind Fallenwirkungen, z.B. durch Oberflächenentwässerung oder Kantsteine, zu vermeiden.

Im Umfeld des Geltungsbereiches sind, z.B. in Überhängen des Redders, Nistkästen (Höhlen- und Nischenbrutkästen) für Brutvögel anzubringen. Es sind jeweils 5 Kästen für beide Bauarten anzubringen.

Im Umfeld des Geltungsbereiches sind, z.B. in Überhängen des Redders Höhlen- und Spaltenkästen für Fledermäuse anzubringen. Es sind jeweils 7 Kästen für beide Bauarten vor März des Folgejahres nach der Beseitigung der älteren Bäume mit Höhlen/Spalten anzubringen.

Sollte eine Kartierung im Frühjahr/Sommer ergeben, dass die Knicks im Geltungsbereich von Haselmäusen besiedelt werden, werden diese in bereits bestehende Knickneuanlagen auf den Flurstücken 189 und 195 der Flur 2 der Gemarkung Hamfelde umgesiedelt.

Gemeinde Hamfelde, Bebauungsplan Nr. 5
Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 18.02.2020



stolzenberg@planlabor.de