

Text (Teil B)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) Ferienwohnungen und Ferienhäuser nicht zulässig.

2. ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

2.1 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

3.1 Die Höhe baulicher Anlagen, bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (vgl. Ziff. 4), darf maximal 8,50 m betragen.

3.2 Die Traufhöhe baulicher Anlagen, bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (vgl. Ziff. 4), darf für maximal 4,50 m betragen.

3.3 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geneigten Dächern ist die Firsthöhe auf höchstens 4,50 m ab Oberkante Gelände begrenzt.

3.4 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern ist die Firsthöhe auf höchstens 3,50 m ab Oberkante Gelände begrenzt.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 3 BAUGB)

4.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der baulichen Anlagen, jeweils mittig vor dem Gebäude gemessen, darf nicht höher liegen als:
- in den Baufeldern 1 bis 3: 6,00 m üNN

- in Baufeld 4: 7,50 m üNN
- in Baufeld 5: 8,50 m üNN

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB)

- 5.1 Der in der Planzeichnung gekennzeichnete und als 'zu erhaltend' festgesetzte Knick ist dauerhaft zu sichern. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung, sind zu unterlassen.
- 5.2 Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in den privaten Grünflächen 'Knickschutzstreifen' nicht zulässig.
- 5.3 Stellplätze und Zufahrten sind aus fugenreichem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).
- 5.4 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf den Baugrundstücken zu versickern.
- 5.5 Nicht überbaute Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Wegen und Zufahrten, sind als Grünflächen anzulegen. Für maximal 5 % der Grundstücksfläche sind lose Material- und Steinschüttungen zulässig.

6. ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR (§ 84 ABS. 1 NR. 8 LBO)

- 6.1 Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze herzustellen.

7. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

7.1 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich des Privatweges wird zugunsten der Versorgungs- träger und der Baufelder 2 und 3 festgesetzt.

8. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 84 LBO)

8.1 Dachneigung:

Die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen von 22 bis 45 Grad auszuführen.

8.2 Dacheindeckung

Zulässig sind nur Dacheindeckungen in den Farben rot, rotbraun, schwarz, anthrazit oder grau.

Für Nebendachflächen, sofern diese nicht mehr als 25 % der Gesamtgrundfläche des Gebäudes überdecken, sind auch transparente Eindeckungen zulässig.

8.3 Außenwandmaterialien

Als Außenwandmaterialien sind nur Mauerwerk, Holz, Zinkblech und Putz zulässig. Garagen (angebaut oder freistehend) erhalten die Farbgebung des Hauptbaukörpers.

8.4 Die einschränkenden Festsetzungen der Ziff. 8.1 bis 8.3 gelten nicht für Carports, Wintergärten und Nebenanlagen.

8.5 Solar- und Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen sind zulässig.

9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE

A Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Brutvögeln (Gruppe Gehölz- und Gebäudebrüter) dürfen Sträucher und Aufwuchs bis 10 cm Brusthöhendurchmesser nur außerhalb der Brutzeit bzw. im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. eines Jahres gerodet werden.

Für Bäume ab 10 cm Brusthöhendurchmesser sind Rodungen und Pflegemaßnahmen an zu erhaltenden Gehölzen im Zeitraum vom 01.12. - 28./29.02. eines Jahres zulässig.

- B Als Ausgleichsmaßnahme für Brutvögel (Gruppe Gehölz- und Gebäudebrüter) wird die Anbringung von 6 Nicht-Meisen-Kästen festgesetzt. Die Kästen sind möglichst eingriffsnah im Gemeindegebiet der Gemeinde Kosel zu installieren.
- C Als Ausgleichsmaßnahme für Rauchschwalben wird zeitlich vorgezogen als CEF-Maßnahme die Anbringung von 18 Rauchschwalben-Nisthilfen in einem geeigneten Gebäude festgesetzt.
- D Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Staren dürfen die Starenkästen im Plangebiet nur im Zeitraum 15.09. bis 28./29.02 eines Jahres beseitigt werden.
- E Als Ausgleichsmaßnahme für Stare wird die Anbringung von 6 Starenkästen im räumlichen Verbund an geeigneten Bäumen und/oder Gebäuden festgesetzt. Die Kästen sind möglichst eingriffsnah im Gemeindegebiet der Gemeinde Kosel zu installieren.
- F Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Fledermäusen sind die Rodung von Gehölzen mit Quartiereignung und der Abbruch des gesamten Gebäudebestandes nur im Zeitraum 01.12. bis 28./29.02 eines Jahres zulässig. Der Zeitraum für den Gebäudeabbruch kann unter Berücksichtigung etwaiger Schwalbenbruten auf den Zeitraum 15.09. - 28./29.02. eines Jahres ausgeweitet werden, wenn die Fledermausquartier-Potenziale des Gebäudebestands vor Beginn des maschinellen Abbruchs händisch und unter biologischer Begleitung durch eine/n fledermauskundliche/n Sachverständige/n beseitigt werden.
- G Als Ausgleichsmaßnahme für Fledermäuse wird das Anbringen von 2 Cluster à 3 Baum-Quartieren festgesetzt. Die Quartiere sind möglichst eingriffsnah im Gemeindegebiet der Gemeinde Kosel herzustellen. Die genaue örtliche Festlegung der Standorte für die vorgenannten Fledermausquartiere hat unter fachlicher Beratung zu erfolgen