

Text (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1, 2 und 3 BauGB

Die im Dörflichen Wohngebiet gem. § 5a (3) Nr.1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich gem. § 18 Abs. 1 BauNVO auf die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Der Höhenbezug wird durch die in der Planzeichnung für die jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen angegebenen Höhenbezugspunkte in m ü. NHN bestimmt.

Die zulässige Sockelhöhe (entspricht der Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über dem für das Grundstück festgesetzten Höhenbezugspunkt) beträgt max. 0,30 m.

Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen sind Traufkanten mit der festgesetzten maximal zulässigen Höhe an mindestens zwei sich gegenüberliegenden Gebäudeaußenwänden herzustellen.

Die festgesetzten maximalen Grundflächen beziehen sich auf jeweils ein Gebäude je Baufeld. Im Baufeld MDW 1 ist maximal ein Gebäude zulässig. In den Baufeldern MDW 2 und MDW 3 sind jeweils zwei Gebäude zulässig.

Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächen durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen, mit Ausnahme von Zufahrten, sind bis zu 50% der maximalen Grundfläche des zugehörigen Hauptgebäudes zulässig. Nach § 31 Abs. 1 BauGB ist bei einem Erhalt und behutsamer Sanierung des Gebäudebestands im Baufeld MDW 1 die Gebäudekubatur (Wand- Trauf- und Firsthöhen, Dachform sowie Außenmaße) des Bestandgebäudes beizubehalten, so dass ein Einzelgebäude mit einer Grundfläche von ca. 620 m² zulässig ist.

Im Baufeld MDW 1 darf die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um 2 m überschritten werden und eine Gesamthöhe von 12 m erreichen, sofern Dachaufbauten (Dachgauben, Dacheinschnitte...) ein Drittel der Trauflänge unterschreiten.

2. Anzahl der Wohnungen gem. § 9 (1) und 6 BauGB

In dem Baufeld MDW 1 sind 13 Wohnungen in einem Wohngebäude zulässig. In dem Baufeld MDW 2 sind 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. In dem Baufeld MDW 3 sind 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Nach § 31 Abs. 1 BauGB können beim Bau eines Mehrfamiliengebäudes im Baufeld MDW 3 bis zu 6 Wohnungen zugelassen werden.

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

Die notwendigen Stellplätze sind auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Gemeinde Grönwohld in der Fassung vom 20.05.2021 zu ermitteln und auf privaten Grundstücken nachzuweisen. Einzelne Stellplatzanlagen sind außerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen bis zu einer Größenordnung von jeweils 4 Stellplätzen zulässig.

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

Auf der von Bebauung freizuhaltenden Vorgartenfläche sind Hochbauten jeder Art, Nebengebäude, Garagen und Carports sowie Aufschüttungen und Abgrabungen über 30 m³ unzulässig. Ebenerdige Stellplätze sind zulässig. Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind zu mindestens 50% als Vegetationsfläche herzustellen.

5. Bauliche Anlagen und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gem. § 9 (1) 23b BauGB

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu min. 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die Solarmodule sind jeweils in einem geschlossenen rechteckigen Feld anzuordnen.

Werden Solarwärmekollektoren auf Dachflächen errichtet, so können die hiervon beanspruchten Flächen auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

6. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a+b BauGB

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ist ein heimischer, standortgerechter und klimawandelangepasster Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 – 14 cm zu pflanzen.

Stellplatzanlagen mit 4 oder mehr Stellplätzen sind je 4 Stellplätze mit einem heimischen, standortgerechten und klimawandelangepassten Laubbaum in einer gegen ein Befahren gesicherten Vegetationsfläche von mind. 6 m² zu überstellen.

Das Anpflanzen von Lorbeerkirsche und Konifere ist innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche nicht zulässig.

Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

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

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Eine Mahd der Flächen vor dem 20. Juli ist unzulässig.

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sind mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung herzustellen.

Wasserundurchlässige Bodenbefestigungen sind unzulässig.

Im Rahmen von Baumaßnahmen abgetragener unbelasteter Oberboden ist nach Abschluss der Baumaßnahmen, soweit möglich, auf den jeweiligen Grundstücken wieder einzubauen.

Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser ist in geeigneten Einrichtungen (z.B. Zisternen) auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und für die Grundstücks-/ Gartenbewässerung zu nutzen. Je abgeschlossene 150 m² überbaute Grundfläche ist z. B. eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 2,5 m³ vorzusehen.

Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit Neigungen unter 35°, welche nicht zur Erzeugung erneuerbarer Energien nutzbar sind, sind mindestens extensiv (Substratschicht bis 15 cm) zu begrünen.

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

In dem MDW 1 ist das Dach des Hauptbaukörpers gleichwinklig mit Neigungen von min. 45° auszuführen.

In dem MDW 2 und MDW 3 sind Dächer der Hauptbaukörper mit min. 35° Neigung auszuführen. Untergeordnete Dachflächen sind mit geringeren Neigungen zulässig. Diese Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

Für die Dacheindeckung sind rote, braune, anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. PV-Anlagen und Dachbegrünungen sind zulässig.

Für die Außenwandgestaltung ist Klinkermauerwerk mit Ausnahme schwarzer/anthrazitfarbener Klinker, Holz, Fachwerk und heller Putz (80% weiß, 20% Abtönfarbe) zulässig.

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

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Holzzäune mit senkrechter Stabausrichtung, Mauern oder dichtwachsenden Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, sofern die Sichtverhältnisse auf den fließenden Verkehr nicht behindert werden.

Hinweise

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG ist der Abriss bzw. Umbau vorhandener Gebäude artenschutzfachlich zu begleiten. Nach artenschutzfachlicher Überprüfung sind ggf. Bauzeitenregelungen einzuhalten und Ersatzquartiere für Fledermäuse und / oder gebäudebewohnende Vogelarten dem vorgefundenen Besatz entsprechend im Plangebiet nachzuweisen.

Die Baufeldfreimachung muss zur Vermeidung von Verletzungen und Tötung von gehölzbrütenden Vogelarten außerhalb der Brutzeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar vorgenommen werden. 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 Brutvögeln besetzt sind.

Während der Hauptwanderungszeit von Amphibien von Anfang März bis Ende September, sind bei Bauarbeiten während dieser Zeit Absperrvorkehrungen für Amphibien vorzusehen.

Zum Schutz von Insekten und lichtempfindlichen Fledermausarten sind Beleuchtungsanlagen mit LED-Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur ≤ 3.000 K mit nach unten ausgerichteten Abstrahlwinkeln auszurüsten.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollen Glasflächen auf den Außenseiten mit einem vertikalen Muster aus 5 mm breiten Linien in einem Abstand von 95 mm zueinander markiert werden.

Eine Orientierungshilfe bei der Auswahl von standortgerechten klimaresilienten Baumarten bietet die Straßenbaumliste der GALK (Gartenamtsleiterkonferenz).

DIN-Vorschriften, Verordnungen und andere Rechtsvorschriften, auf die in dieser Planung verwiesen wird, werden durch die Stelle, bei der die Planung auf Dauer eingesehen werden kann, ebenfalls zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Gemeinde Grönwohld, Bebauungsplan Nr. 11
Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB, GV 10.12.2024



stolzenberg@planlabor.de