

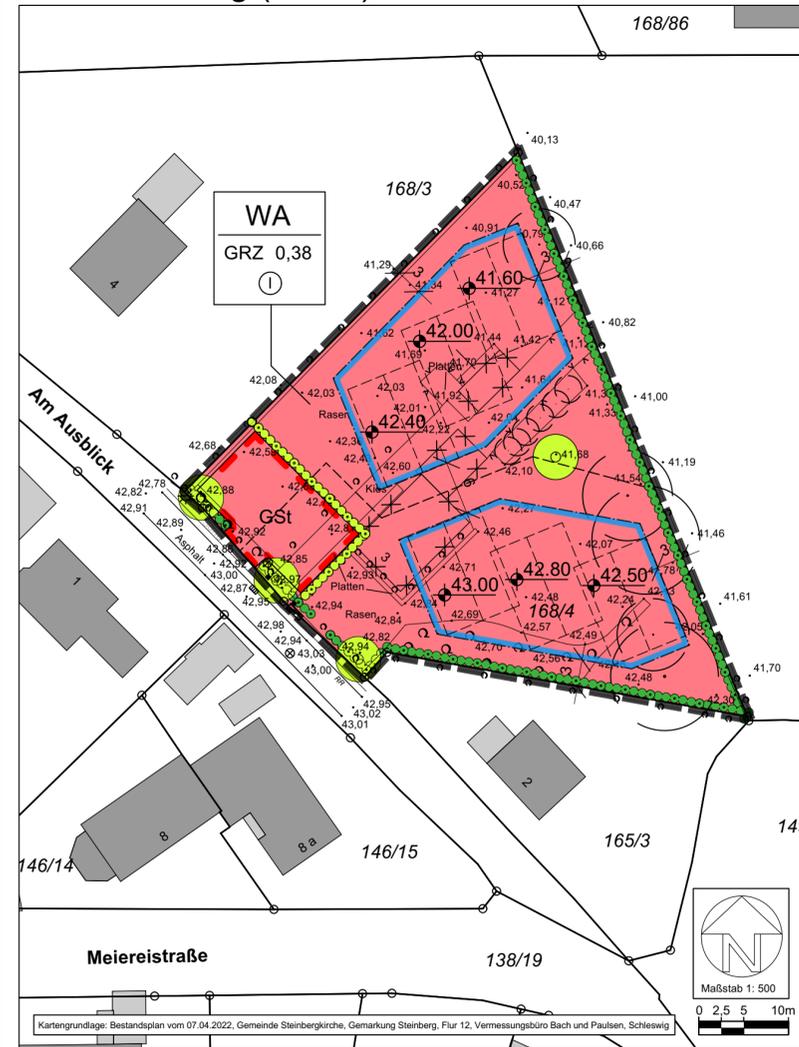
Satzung der Gemeinde Steinbergkirche über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB Nr. 27 "Am Ausblick 3"



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 00.00.0000 folgende Satzung der Gemeinde Steinbergkirche über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB Nr. 27 "Am Ausblick 3", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), erlassen (Teil C siehe gesondertes Dokument):

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 / 2017.



Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,38 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

⓪ Zahl der Vollgeschosse zwingend

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

— Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

⊙ Baum anpflanzen (§ 9 Abs. 25a BauGB)

⊙⊙⊙ Hecke anpflanzen

⊙⊙⊙ Hecke erhalten

Sonstige Planzeichen

GSt Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

42.40 Höhenlage (Oberkante Fertigfußboßboden), z.B. 42,40 (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene Flurstücksgrenze

168/4 Flurstücksnummer

42.22 vorhandene Geländehöhe in m über N.H.N., z.B. 42,22

- - - in Aussicht genommene Grundstücksgrenze

3/ Bemaßung in m, z.B. 3

— geplantes Gebäude

— künftig fortfallendes Gebäude

Hinweise:

Gemäß § 41a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind neu zu errichtende und wesentlich zu ändernde Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

Vor dem Abriss des baulichen Bestandes ist fachgutachterlich zu prüfen, ob ein Fledermausbesatz vorliegt. Sollte dies der Fall sein, sind in Abstimmung mit und nach Maßgabe der unteren Naturschutzbehörde Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu treffen.

Nach § 8 Abs. 1 LBO sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Text (Teil B)

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)
Die Gebäudehöhe darf max. 6,50 m über der in der Planzeichnung für den jeweiligen Teilbaukörper festgelegten Höhenlage (Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden) betragen.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)
Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze um bis zu 1,50 m kann zugelassen werden für untergeordnete Bauteile wie Podeste, Vordächer.

3. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

4.1 1 An den festgesetzten Standorten "Baum anpflanzen" sind standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen (Stammumfang 16/18 cm, 3 x verpfl. m. Ballen).

2 Zusätzlich sind im Plangeltungsbereich mindestens 8 weitere Laubbäume entsprechend Satz 1 zu pflanzen.

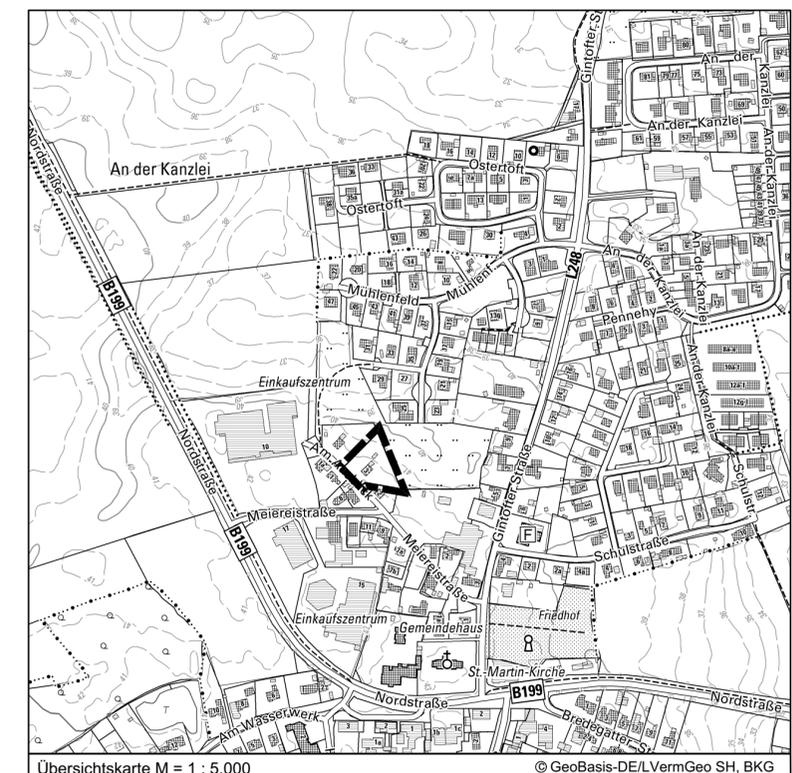
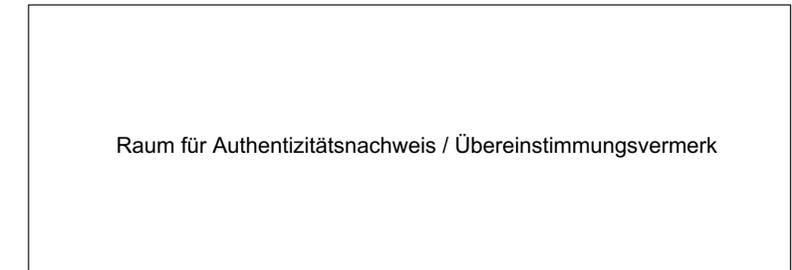
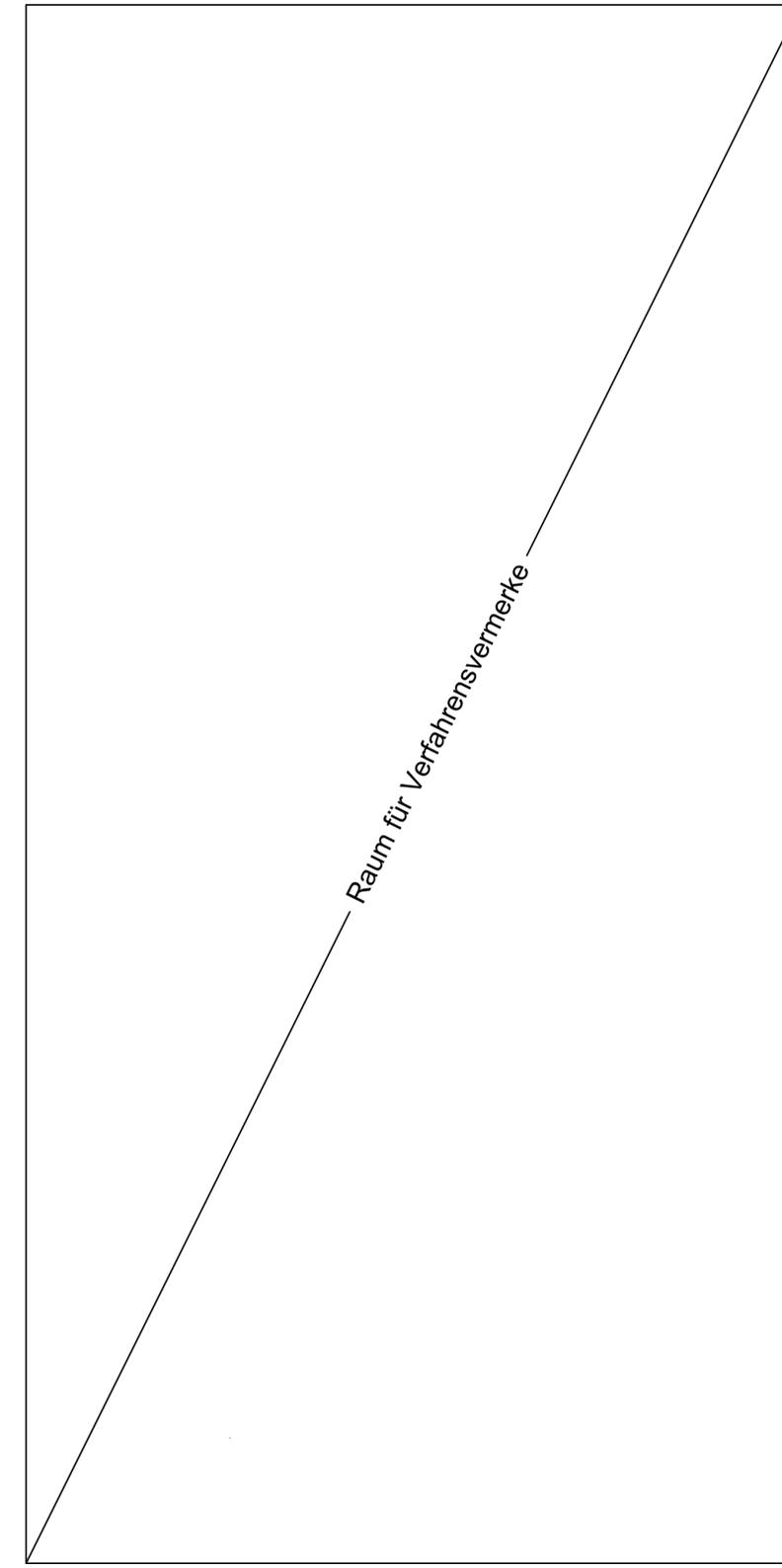
4.2 Die festgesetzten Pflanzstreifen „Hecke anpflanzen“ sind auf mind. 1 m Breite flächig dicht mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.3 Die Anpflanzungen nach Ziff. 4.1 und 4.2 sowie die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang adäquat zu ersetzen.

4.4 Nebengebäude (Fahrrad- und Geräteschuppen) sind mit einem lebenden Gründach zu versehen.

4. Bedingtes Baurecht (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.



Gemeinde Steinbergkirche Vorhabenbezogener Bebauungsplan VB Nr. 27 "Am Ausblick 3"

(Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

Stand: Entwurf (Behördenbeteiligung / Veröffentlichung, August 2023)