

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.

In den WA 1 - bis WA 4 - und den WA 7 - bis WA 9 - Gebieten beziehen sich die festgesetzten Firsthöhen auf die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens (O-KEGFF) Eine Sockelhöhe bis max. 0,50 m (Mittelwert) ist zulässig.

In den WA 5 - und WA 6 - Gebieten beziehen sich die festgesetzten Firsthöhen auf die angegebenen Geländehöhen über NHN. Dementsprechend ist der Bezug für die Firsthöhe für das WA 5 - Gebiet 47 m über NHN und für das WA 6 - Gebiet 49 m über NHN. Eine Sockelhöhe bis max. 1,60 m (Mittelwert) ist zulässig.

2. 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.

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

In den WA 2 - bis WA 9 -Gebieten sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

In den in der Planzeichnung festgesetzten Sichtfeldern, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung von Hochbauten unzulässig, Einfriedungen, Anpflanzungen etc. dürfen eine Höhe von 0,70 m über Straßenoberkante nicht überschreiten.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 sowie Nr. 25 a BauGB)

Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Abschirmpflanzung sind dichte lineare, ebenerdige freiwachsende Heckenpflanzungen mit den Arten der Schlehen-Hasel-Knicks zu entwickeln.

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

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (bspw. Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Gefälleflächen mit einer Neigung über 4 %.

In den WA 1 - bis WA 4 - und den WA 7 - bis WA 9 - Gebieten ist auf den unbebauten Grundstücksteilen das natürliche Geländeniveau nach Abschluss der Baumaßnahme mit einer Höhentoleranz von 0,5 m wieder herzustellen. Stützmauern sind nur bis zu einer sichtbaren Höhe von 1 m zulässig. Böschungen sind nur bis zu einem Verhältnis von max. 1:1,5 zulässig.

In den WA 5 - und WA 6 - Gebieten ist auf den unbebauten Grundstücksteilen das natürliche Geländeniveau nach Abschluss der Baumaßnahme mit einer Höhentoleranz von 1,60 m wieder herzustellen. Stützmauern sind nur bis zu einer sichtbaren Höhe von 2 m zulässig. Böschungen sind nur bis zu einem Verhältnis von max. 1:1,5 zulässig.

Auf den mit den Entwicklungsmaßnahmen Nr. 1 und Nr. 2 festgesetzten Fläche ist je angefangene 200 qm ein hochstämmiger Obstbaum einer alten Kultursorte mit einem

Stammumfang von mind. 10-12 cm zu pflanzen und die Fläche zu einer Streuobstwiese zu entwickeln. Die extensive Unternutzung erfolgt durch eine einschürige Mahd. Auf der Maßnahmenfläche mit der Ziffer 1 ist zudem ein naturnahes Kleingewässer von rd. 150 m² Grundfläche anzulegen und von Gehölzbewuchs freizuhalten.

Der festgesetzte Knickschutzstreifen ist als Gras- und Krautflur auszubilden. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeder Art und Ablagerungen sind hier unzulässig. Auf den festgesetzten Knickschutzstreifen ist die Nutzung als gemeindliche Zuwegung zur Entwicklungsmaßnahmenfläche Nr. 2 zulässig.

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

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sind mindestens 16 standortheimische Laubbäume zu pflanzen. Alle zu pflanzenden Bäume sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 5 m² zu versehen. Die Vegetationsflächen/Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.

Je Baugrundstück ist ein standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

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

In den WA-Gebieten ist die Dachgestaltung gleichwinklig mit einer Neigung von 20-48° auszuführen. Satteldächer, Walmdächer und Grasdächer sind zulässig. Solaranlagen sind ebenfalls zulässig. Für Wintergärten und Grasdächer sind geringere Dachneigungen bis zu mind. 10° zulässig. Für die Dacheindeckung sind rote, braune oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden. Ausnahme: Für das WA 1 – Gebiet sind bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als 2 Wohnungen auch Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 15° und eine maximale Firsthöhe von 9 m zulässig.

Doppelhäuser sind in Bezug auf Dachform und Traufhöhe des Hauptgebäudes jeweils einheitlich zu gestalten.

In den festgesetzten WA-Gebieten sind Garagen, Carports und Nebenanlagen wie die zugehörige Hauptanlage auszuführen. Abweichungen in der Dachneigung und Flachdächer sind zulässig. Holzbauten sind ebenfalls zulässig.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.

Gemeinde Grönwohld, Bebauungsplan Nr. 10

Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 31.03.2016



stolzenberg@planlabor.de