

# Text (Teil B)

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

In den WA-Gebieten sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den MI-Gebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen entsprechen dem senkrechten Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.

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

Im WA1-Gebiet sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Im WA2-Gebiet sind max. 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

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

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen, Carports und Nebengebäude innerhalb eines Abstandes von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

Der festgesetzte Knickschutzstreifen ist als Gras- und Krautflur auszubilden. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Abgrabungen und Aufschüttungen, das Lagern von Baumaterialien u.ä. und das Abstellen von Fahrzeugen sind hier unzulässig. Die Anlage eines wassergebundenen Weges ist entlang des nördlichen Knicks in einer Breite von 1 m zulässig.

Im WA-Gebiet sind befestigte Grundstücksflächen von Zufahrten, Wegen, Terrassen und Stellplätzen mit wasser- und luftdurchlässigen Bodenaufbau herzurichten.

Dem Plangebiet werden 4.194 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche zugeordnet.

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

Auf der mit einer Knickneuanlage festgesetzten Fläche ist ein standortheimischer Schlehen-Hasel-Knick auf einem 1 m hohen und im Fuß 3 m breiten Knickwall anzulegen. Beidseitig sind entsprechend breite Knickschutzstreifen zu berücksichtigen. Der Knick ist auf Dauer zu erhalten.

Für die festgesetzten Einzelbäume sind heimische standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Von den Baumstandorten sind Abweichungen um max. 5 m zulässig, sofern die Lage von Zufahrten oder Ver- und Entsorgungsanlagen dieses erforderlich macht.

Auf der mit einer Heckenanpflanzung festgesetzten Fläche sind standortheimische Gehölze zu verwenden.

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

Im WA-Gebiet sind Dächer mit einer Neigung von min. 20° zulässig. Untergeordnete Dachflächen können abweichend gestaltet werden. Für die Dacheindeckung sind rote oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen zu verwenden. Glänzende und spiegelnd glasierte Materialien sind nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig. Grasdächer sind zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Holzbauten sind zulässig. Untergeordnete Wintergärten können abweichend gestaltet werden. Flachdächer sind zulässig.

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Werbeanlagen auf Dächern und auf Dachaufbauten sind unzulässig. Grelle Farben und selbstleuchtende Anlagen sind unzulässig.

Gemeinde Nusse, Bebauungsplan Nr. 12

Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 17.03.2016



**stolzenberg@planlabor.de**