

Text (Teil B)

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

Die im Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten i.S. § 4a (3) Nr. 2 BauGB sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen für das MD-Gebiet beziehen sich auf die Oberkante der Oetjendorfer Landstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen mitzurechnen gem. § 20 (3) BauNVO.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke und Anzahl der Wohnungen gem. § 9 (1) 3 und 6 BauGB

Die Größe der Baugrundstücke muss mind. 800 m² betragen. Je angefangene 800 m² Grundstücksgröße ist 1 Wohnung zulässig. Auf dem Grundstück Nr. 63 ist ausnahmsweise 1 Wohnung je angefangene 500 m² Grundstücksfläche zulässig.

3. Garagen und Nebengebäude sowie Zufahrten gem. § 9 (1) 4 und 11 BauGB

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO.

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

Alle festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Auf den festgesetzten Grünflächen ist je angefangene 200 qm pro Baugrundstück mind. ein hochstämmiger Obstbaum einer alten Kultursorte oder ein standortgerechter heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm zu pflanzen. Vorhandene Einzelbäume sind auf das Pflanzgebot anzurechnen.

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

Der festgesetzte Biotopschutzstreifen ist extensiv zu nutzen. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeder Art und Ablagerungen sind hier unzulässig.

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

Dem Plangebiet werden 1.450 m² Ausgleichsfläche als externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet.

6. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Für Außenbauteile im Lärmpegelbereich IV ist bei Neu-, Um- und Ausbauten von Aufenthaltsräumen/Büroräumen gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämmmaß R'_{w,res}=40/35 dB einzuhalten.

Für Außenbauteile im Lärmpegelbereich III ist bei Neu-, Um- und Ausbauten von Aufenthaltsräumen/Bürräumen gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w, res} = 35/30$ dB einzuhalten.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich nachts für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

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

Die Dächer sind gleichwinklig als Sattel- Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 30°-50° auszuführen. Für die Dacheindeckung sind rote, braune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind wie der zugehörige Hauptbaukörper oder in Holz auszuführen. Flachdächer sind zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

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

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 entsprechend des vorgefundenen Bestandes im Plangebiet nachzuweisen.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Amtsverwaltung Siek eingesehen werden.

Gemeinde Hoisdorf, Bebauungsplan Nr. 23

Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 26.09.2016



stolzenberg@planlabor.de