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.

Bezugspunkte der festgesetzten Firsthöhen sind die im Plan eingetragenen Höhenpunkte mit dortiger Angabe der jeweiligen Baugrundstücke. Die festgesetzten maximalen Firsthöhen beziehen sich auf Neubauten.

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

Die Größe der Baugrundstücke muss mind. 800 m² betragen. Die zulässigen Wohnungen je Wohngebäude werden auf die Grundstücksgröße bezogen gestaffelt.

Auf dem Grundstück 1 ist je angefangene 500 m² Grundstücksgröße 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig.

Auf den Grundstücken 2 bis 9 ist je angefangene 800 m² Grundstücksgröße 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig.

3. Höhenlagen gem. § 9(3) BauGB

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,6 m über den jeweils dem Baugrundstück zugeordneten und im Plan eingetragenen Höhenpunkten liegen.

4. Garagen und Nebengebäude gem. § 9 (1) 10 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.

5. 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.

Die Grünfläche im Süden des Plangebietes ist mit Gehölzen des Schlehen- und Hasel Knicks zu bepflanzen.

6. 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 50 m Knickneuanlage als externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet.

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 Reet sowie 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 Besatzes im Plangebiet nachzuweisen.

Gemeinde Hoisdorf, Bebauungsplan Nr. 24

Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 27.02.2017

stolzenberg@planlabor.de