

# Text (Teil B)

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

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf die mittlere Höhe der Oberkante des angrenzenden Brookweges im Bereich der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Für Baugrundstücke, die nicht direkt an den Brookweg angrenzen, gelten die Bestimmungen des Baugrundstückes in erster Reihe.

## 2. Mindestgrundstücksgröße gem. § 9 (1) 3 BauGB

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt im Gebiet WA 1 500 m<sup>2</sup> und in den WA 2- und WA 3-Gebieten 700 m<sup>2</sup>.

## 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

Im Gebiet WA 1 ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig. In den Gebieten WA 2 und WA 3 ist je angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig.

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

Innerhalb eines Freihaltebereiches in einer Tiefe von 3,00 m entlang der Straßenverkehrsfläche sind auf den Baugrundstücken überdachte Stellplätze (Carpports), Garagen und Nebengebäude nicht zulässig.

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

Auf der Maßnahmenfläche Nr. 1 sind 8 hochstämmige Obstbäume einer alten Kultursorte mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen und die Fläche zu einer Streuobstwiese zu entwickeln. Die extensive Unternutzung erfolgt durch eine jährliche Mahd jeweils ab dem 1. August. Die anzupflanzenden Obstbäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Auf den unbebauten Grundstücksteilen ist das natürliche Geländeniveau nach Abschluss der Baumaßnahme mit einer Höhentoleranz von 0,50 m wieder herzustellen. Stützmauern sind nur bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,50 m zulässig. Böschungen sind nur bis zu einem Verhältnis von max. 1:1,5 zulässig.

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (bspw. Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

## 6. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Die innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abschirmgrün festgesetzten Einzelbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen. Von den festgesetzten Pflanzstandorten sind Abweichungen von bis zu 5 m innerhalb der Grünfläche möglich.

Die innerhalb der Wohnbaufläche festgesetzten Einzelbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen. Von den festgesetzten Pflanzstandorten sind Abweichungen von bis zu 5 m innerhalb der Wohnbaufläche, entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zulässig.

Je Baugrundstück ist ein standortheimischer, hochstämmiger oder halbstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen.

Alle anzupflanzenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

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

Für die Hauptbaukörper sind nur Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer zulässig.

Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss beträgt die zulässige Dachneigung 25 bis 51°. Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen beträgt die zulässige Dachneigung 15 bis 25°.

Für die Dacheindeckung sind nur nicht-hochglänzende Dachpfannen in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig. Gründächer und Solaranlagen sind zulässig.

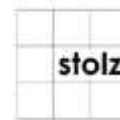
Nebengebäude und Garagen sind in der Gestaltung den Hauptgebäuden anzugleichen. Flachdächer und Holzfassaden sind zulässig.

Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf max. 1,50 m betragen.

## Hinweis

Die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen darf gemäß §39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 29. Februar durchgeführt werden.

Gemeinde Lüchow, Selbstständiger Bebauungsplan Nr. 1  
Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 19.02.2018



**stolzenberg@planlabor.de**