

# Text (Teil B)

## 1. Art und Maß 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.

## 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 6 -Gebieten ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung in Wohngebäuden 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.

Innerhalb des ausgewiesenen reduzierten Waldabstandstreifens nach § 24 Landeswaldgesetz sind Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht zulässig, auch nicht genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude.

## 5. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Abschirmpflanzung sind lineare Heckenpflanzungen mit standortheimischen Arten und einer Mindesthöhe von 1,50 m zu entwickeln.

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

Grundstückzufahrten 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 dem WA 6 - Gebiet ist auf den unbebauten Grundstücksteilen das natürliche Geländeniveau nach Abschluss der Baumaßnahme mit einer Höhentoleranz von 0,5 m wieder herzustellen. Stützmauern sind 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 - Gebieten ist auf den unbebauten Grundstücksteilen das natürliche Geländeniveau nach Abschluss der Baumaßnahme mit einer Höhentoleranz von 1,60 m wieder herzustellen. Stützmauern sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 2 m zulässig. Böschungen sind nur bis zu einem Verhältnis von max. 1:1,5 zulässig.

Auf der mit der Entwicklungsmaßnahme Nr. 1 festgesetzten Fläche für Retention sind naturnah zu gestaltende Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser zulässig. Auf der Fläche sind 5 standortheimische Bäume zu pflanzen.

Auf der mit der Entwicklungsmaßnahme Nr. 2 festgesetzten Fläche sind 35 hochstämmige Obstbäume 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.

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. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Für in den Lärmpegelbereichen III und IV gelegene Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 2016) erforderlich.

Die Anforderung an die Luftschalldämmung der Außenbauteile beträgt im LPB III mindestens  $\text{erf. } R'_{w,\text{ges}} = 35 \text{ dB}$  und im LPB IV mindestens  $\text{erf. } R'_{w,\text{res}} = 40 \text{ dB}$ .

Für Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster im Bereich von LPB III oder höher angeordnet sind, sind ergänzend entsprechend schallgedämpfte Lüftungsanlagen erforderlich.

Im Fall von Einzelnachweisen kann von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen abgewichen werden.

Nachweise sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 07-2016) zu führen. Solange die bisherige DIN 4109 mit Beiblatt 1 (Ausgabe 1989) noch als technische Baubestimmungen (gemäß Erlass des Innenministers vom 15.11.1990 – IV 850 a – 516.533.11) eingeführt sind, ist auch ein Nachweis nach diesem Verfahren zulässig.

## 8. Anpflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sind mindestens 16 standortheimische Laubbäume zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Abweichungen von bis zu 5 m zulässig. Alle zu pflanzenden Bäume sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 5 m<sup>2</sup> zu versehen. Die Vegetationsflächen/Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.

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

## 9. Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB

Das natürliche Geländeniveau wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen gebildet. Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf den höchsten Punkt des natürlichen Geländeniveaus innerhalb der jeweiligen Gebäudegrundfläche.

## 10. 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 entlang der Straßenverkehrsfläche/GFL-Rechte sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Einfriedungen entlang der Fußwege sind bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

Gemeinde Grönwohld, Bebauungsplan Nr. 10  
Auslegungsexemplar gem. § 4 a (3) BauGB, GV 21.07.2016



**stolzenberg@planlabor.de**