

Text (Teil B)

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

Tankstellen sowie die ausnahmsweise nach § 6 (3) zulässigen Vergnügungsstätten sind aufgrund des zu erwartenden Störpotenzials nicht Gegenstand der Planung und damit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

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

Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl darf nur durch die Grundflächen von Lagerplätzen sowie deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die in der Planzeichnung benannte max. Firsthöhe von 9 m bezieht sich auf die Höhe der Hauptstraße im Bereich der Grundstückszufahrten. Die max. Firsthöhe wird mit 40 m ü. NHN festgelegt.

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

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist straßenseitig nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig gem. §§ 12 (6) und 14 BauNVO.

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

Das Anpflanzgebot entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist innerhalb einer insgesamt 6 m breiten Maßnahmenfläche durch die Pflanzung einer zweireihigen Hecke aus den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks zu erfüllen. Die Reihen sowie die Pflanzen innerhalb einer Reihe sind in einem Abstand von 0,75 m zu pflanzen und durch die Anlage einer vorgelagerten Knickschutzfläche zu schützen. Die Fläche ist zu den Baugrundstücken und zur landwirtschaftlichen Fläche einzufrieden. Die Hecke ist auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

Die Kronentraufbereiche der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind von Bebauungen, Versiegelungen freizuhalten und gegen ein Befahren zu schützen. Bodenbewegungen sind dort nicht zulässig.

Die festgesetzten Knickschutzflächen sind mit regionalen Saatmischungen als Gras- und Krautflur auszubilden und 1x jährlich nicht vor dem 15. Juli zu mähen. Das Mahdgut ist von den Flächen zu entfernen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art, Aufschüttungen, Abgrabungen und Ablagerungen sind unzulässig.

Lagerflächen sowie Wege und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen, wie z. B. großfugig verlegtem Pflaster herzustellen.

Im Rahmen von Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken abgetragener unbelasteter Oberboden ist nach Abschluss der Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken wieder einzubauen.

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken in geeigneten Einrichtungen (Zisternen) zurückzuhalten und zur Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser zu nutzen.

Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit Neigungen unter 25°, welche nicht zur Nutzung erneuerbarer Energien nutzbar sind, sind mindestens extensiv zu begrünen.

Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig.

Auf den unbebauten Grundstücksteilen ist das natürliche Geländeniveau nach Abschluss der Baumaßnahme mit einer Höhentoleranz von 0,80 m wiederherzustellen.

5. Bauliche Anlagen und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gem. § 9 (1) 23b BauGB

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu min. 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden Solarwärmekollektoren auf Dachflächen errichtet, so können die hiervon beanspruchten Flächen auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

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

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsrün ist mit regionalen Saatmischungen dauerhaft zu einer insektenfreundlichen Blühwiese zu entwickeln und max. einmal jährlich nicht vor dem 15. Juli zu mähen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Auf dieser Fläche bereits vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

Sämtliche im Plangebiet vorhandenen erhaltenswerten und anzupflanzenden Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten und Abgänge in gleicher Art zu ersetzen.

7. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBO

Für die Dachgestaltung sind rote bis rotbraune Farbtöne zu wählen. Begrünte Dächer sind zulässig. Glänzende und spiegelnde Materialien sind für die Dachdeckung nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen.

Für die Außenwandgestaltung sind glänzende oder spiegelnde Materialien nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Werbeanlagen auf Dächern und auf Dachaufbauten sind unzulässig.

Hinweise

Bauvorhaben an Bestandsgebäuden, die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Vor Abriss von Gebäuden und Fällung von Gehölzen und Bäumen im Plangebiet muss durch eine fachkundige Person eine Besatzprüfung auf gebäude- und gehölzbrütende Vogelarten sowie Fledermäuse vorgenommen werden. Im Falle ei-

nes Nachweises müssen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in Absprache mit der UNB durchgeführt werden.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen sollen Außenbeleuchtungen nach unten gerichtet und in möglichst geringer Höhe angebracht werden. Es sollen Leuchtmittel mit einem Lichtspektrum mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil und einer Farbtemperatur von < 3.000 K genutzt werden, da diese nachtaktive Insekten weniger anziehen als andere Leuchtmittel. Zu bevorzugen sind Leuchtdioden. Insbesondere im Bereich der Knicks sollte weitgehend auf Beleuchtung verzichtet werden.

Gemeinde Travenbrück, Bebauungsplan Nr. 11
Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, GV 11.01.2024



stolzenberg@planlabor.de