

Text (Teil B)

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

In dem Dorfgebiet (MD) sind die in § 5 (2) 4-9 BauNVO aufgeführten Betriebe sowie die in § 5 (3) BauNVO aufgeführte Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

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

In den Baugebieten mit einer GRZ von 0,3 sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen um 75 % zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

In den Baugebieten mit einer festgesetzten GRZ von 0,3 sind Wintergärten bis zu einer Grundfläche von max. 30 m² auf die festgesetzte GRZ nicht anzurechnen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte max. Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.

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

Die Stellplatzanzahl ist gemäß der städtischen Stellplatzsatzung auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens hinter dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht unzulässig gem. § 12 (6) BauNVO.

4. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

In dem MD sind bei Einzelhausbebauungen je Gebäude max. 5 Wohnungen zulässig.

5. Grundstückszufahrten gem. § 9 (1) 11 BauGB

Es ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 4,00 m zulässig.

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

Der festgesetzte Knickschutzstreifen ist als Gras- und Krautflur auszubilden und durch eine 1-schürige Mahd ab dem 1. August zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Einsatz von regionalen Saatmischungen mit insektenfreundlichen Blühpflanzen ist zulässig. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeglicher Art, Ablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist ebenfalls unzulässig.

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sind mit Materialien hoher Wasserdurchlässigkeit über einem ebenfalls gut wasserleitfähigen Unterbau herzustellen.

Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden sind, zur Verbesserung der Verdunstungsrate, mindestens extensiv (Substratschicht bis 15 cm) zu begrünen.

Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser ist in geeigneten Einrichtungen (z.B. Zisternen) auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und für die Grundstücks-/Gartenbewässerung zu nutzen. Für jedes Grundstück ist z. B. eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 2,5 m³ vorzusehen.

Die Anlage von naturfernen Gärten durch Splitt-, Kies- und Schotterflächen ist unzulässig.

7. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen gem. §9 (1) 21 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten GFL-Rechte gelten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger und haben eine Mindestbreite von 5,0 m.

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

Je Wohngebäude ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum einer alten Kultursorte anzupflanzen.

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

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

Hauptgebäude

Für Wohngebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 30-48° in den Farben rot, braun und anthrazit zulässig. Gründächer sind mit einer Neigung von mind. 25° zulässig. Solaranlagen sind zulässig. Mansarddächer auch mit abweichenden Dachneigungen können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Außenwände sind nur in rotem bis rotbraunem oder rotbuntem Mauerwerk oder in hellem Putz (80% weiß, 20% Abtönfarbe) zulässig. Max. 50% der Fassadenfläche ohne Öffnungen können abweichend gestaltet werden.

Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind in ihrer Gestaltung den Hauptbaukörpern anzupassen. Flachdächer sind zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zum festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind nur als Heckenpflanzung aus Laubgehölzen zulässig. Auf der inneren (privaten) Seite kann ein Zaun gleicher Höhe gesetzt werden.

Hinweise

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

Die Baufeldfreimachung muss zur Vermeidung von Verletzungen und Tötung von gehölzbrütenden Vogelarten außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden. Sollte der Beginn der Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit erfolgen, so ist dies nur zulässig, wenn zuvor von fachkundiger Seite sichergestellt wird, dass die zu bebauenden Flächen nicht von Offenlandbrütern besetzt sind.

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind zum Schutz von im Plangebiet potenziell vorkommenden Amphibien und Reptilien während der Hauptwanderungszeit vom 1. März bis 30. September Absperrvorkehrungen bei Baumaßnahmen zu treffen.

Zum Schutz von Insekten und lichtempfindlichen Fledermausarten sind öffentliche Beleuchtungsanlagen mit LED-Leuchtmitteln auszurüsten.

DIN-Vorschriften, Verordnungen und andere Rechtsvorschriften, auf die in dieser Planung verwiesen wird, werden durch die Stelle, bei der die Planung auf Dauer eingesehen werden kann, ebenfalls zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Gemeinde Steinburg, Bebauungsplan Nr. 19, 2. Änderung
Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, GV 27.09.2023



stolzenberg@planlabor.de