

Text (Teil B)

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

Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 (3) BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf den jeweils höchsten Punkt der überbaubaren Grundstücksfläche. Das Geländeniiveau wird durch die in der Planzeichnung dargestellten Höhenlinien abgebildet. Das exakte Niveau auf dem Baugrundstück ist durch Interpolation zu bestimmen.

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

Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 500 m².

Die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälften beträgt 350 m².

Die Mindestgrundstücksgröße für Mehrfamilienhäuser beträgt 800 m².

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

Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports ist innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

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

Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen, je Doppelhaus sind max. 4 Wohnungen und je Mehrfamilienhaus sind max. 6 Wohnungen zulässig.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB

Auf den von Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig. Stellplätze sind zulässig.

6. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ sind bauliche Anlagen, Versiegelungen jeglicher Art, Ablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ sind bauliche Anlagen, Versiegelungen jeglicher Art sowie Ablagerungen unzulässig.

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ ist die Anlage einer Versickerungsmulde mit einer max. Tiefe von 0,30 m zulässig. Die Grünfläche ist als Gras- und Krautflur auszubilden. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeglicher Art und Ablagerungen sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

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

Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind als Gras- und Krautflur auszubilden, die 1-2x jährlich nicht vor dem 1. August zu mähen sind. Die Einsaat von regionalen Saadmischungen mit insektenfreundlichen Blühpflanzen ist zulässig. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Bauliche An-

lagen, Versiegelungen jeder Art, Aufschüttungen, Abgrabungen und Ablagerungen sind unzulässig.

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

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken in geeigneten Einrichtungen (Zisternen) zurückzuhalten und zur Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser zu nutzen. Für jedes Grundstück ist eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 2,5 m³ vorzusehen.

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

Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit Neigungen unter 25°, welche nicht zur Erzeugung erneuerbarer Energien nutzbar sind, sowie Dachflächen von Nebenanlagen (Garagen, Carports, etc.) sind mindestens extensiv zu begrünen.

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken in geeigneten Einrichtungen (Zisternen) zurückzuhalten und für die Gartenbewässerung zu nutzen.

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

Auf den unbebauten Grundstücksteilen ist das natürliche Geländeniveau nach Abschluss der Baumaßnahme mit einer Höhentoleranz von 0,80 m wiederherzustellen. Stützmauern zur Einfügung baulicher Anlagen sind nur bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,20 m zulässig. Böschungen sind nur bis zu einem Verhältnis von max. 1 : 1,5 zulässig.

Dem Plangebiet werden folgende externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet: Wird bis zur Auslegung ergänzt.

8. 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

Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mind. 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.

9. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

Für die anzupflanzenden Bäume sind heimische, standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm zu wählen. Von den im Plan dargestellten Pflanzstandorten kann abgewichen werden.

Je Baugrundstück ist mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 12 – 14 cm bzw. ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 8 – 10 cm zu pflanzen.

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

Alle zum Erhalt festgesetzten Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

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

Die Dächer der Hauptgebäude sind gleichwinklig mit einer Neigung von 15 bis 48° auszuführen.

Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind mit Sichtmauerwerk, als Putzfassade oder mit einer Holzverschalung zu gestalten. Grelle Farben (Rosa, Pink, Lila) sind nicht zulässig.

Für die Dacheindeckung sind rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Dachsteine zu verwenden. Hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Gründächer sind zulässig.

Doppelhäuser sind in ihrer Dachform und Traufhöhe einheitlich zu gestalten.

Die der Straße zugewandten Einfriedungen sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

Hinweise

Im Zuge der Anlage des Fußweges ist eine ökologische Baubegleitung in Form eines Baumsachverständigen hinzuzuziehen.

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 hat zum Schutz vor Bodenbrütern und ihrer Eier zwischen Anfang September und Mitte März zu erfolgen. 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 Bodenbrütern besetzt sind.

Die Beseitigung von Knickgehölzen ist zum Schutz von Haselmäusen ausschließlich zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Die Stubben sind zunächst im Boden zu belassen. Die Beseitigung der Stubben und Knickwälle darf erst im Mai erfolgen.

Im Geltungsbereich sind für die Außenbeleuchtung insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Zum Schutz von Amphibien und Reptilien sind Fallenwirkungen, z.B. durch Oberflächenentwässerung oder Kantsteine, zu vermeiden.

Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der K 88 unterbleibt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

Die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze richtet sich nach der Satzung der Gemeinde Rümpel über die Herstellung notwendiger Stellplätze für das gesamte Gemeindegebiet (Stellplatzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.09.2019.

Gemeinde Rümpel, Bebauungsplan Nr. 7
Auslegung gem.§ 3 (2) BauGB, GV 13.12.2023



stolzenberg@planlabor.de