

# Text (Teil B)

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen 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 Geländeniveau wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenlinien abgebildet. Das exakte Niveau auf dem Baugrundstück ist durch Interpolation zu bestimmen.

## 2. Garagen, Carports und Nebengebäude 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) BauNVO.

## 3. Mindestgrundstücksgröße und Anzahl der Wohnungen gem. § 9 (1) 3 und 6 BauGB

Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 500 m<sup>2</sup> und für eine Doppelhaushälfte 350 m<sup>2</sup>.

Es ist max. 1 Wohnung je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße zulässig.

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

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abschirmgrün sind Versiegelungen jeglicher Art, auch Schotter-, Kies- und Steingärten unzulässig.

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

Der natürliche gewachsene Geländeverlauf ist im Bereich der unbebauten Grundstücksflächen zu erhalten bzw. nach Abschluss der Bauarbeiten wieder herzurichten. Das Geländeniveau wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenlinien abgebildet. Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einfügung baulicher Anlagen sind bis max. 0,60 m zulässig. Stützmauern sind nur bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,00 m zulässig. Böschungen sind nur bis zu einem Verhältnis von max. 1:1,5 zulässig.

Zum Schutz der an das Plangebiet angrenzenden Schlehengebüsch-Struktur sowie des Eichen- und Buchenredders wird ein 5 m breiter Schutzstreifen (Maßnahmenfläche Nr. 1) angelegt, welcher als Gras- und Krautflur zu entwickeln und von jeglicher Versiegelung freizuhalten ist. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Die Fläche ist einmal jährlich zu mähen (nicht vor dem 15. Juli), das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anlage von Schotter-, Kies- und Steingärten unzulässig.

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (Stellplätze, Wege, Terrassen) sind wasserdurchlässig herzustellen. Dächer von Nebenanlagen, Garagen, Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Anfallendes Oberflächenwasser ist in geeigneten Einrichtungen (Zisternen) auf den Grundstücken zurückzuhalten und zur Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser zu verwenden.

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

Die mit der Zweckbestimmung Abschirmgrün festgesetzte Grünfläche ist je angefangene 15 m Grundstücksgrenze mit einem heimischen, standortgerechten, klimawandelangepassten Laubbaum mit einem Stammumfang von min. 12 – 14 cm zu bepflanzen.

Die im Bereich der Erschließungsstraße vorgesehenen Anpflanzgebote sind mit standortheimischen, hochstämmigen, klimawandelangepassten Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 12 – 14 cm zu erfüllen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind Abweichungen um max. 5 m zulässig, wenn die Grundstücksaufteilung, die Straßengestaltung, die Grundstückszufahrten oder die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen dieses erforderlich machen. Es sind insgesamt 10 Einzelbäume zu pflanzen.

Alle anzupflanzenden und mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

7. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Grundrisse innerhalb der ersten der Kreisstraße 52 (Heideblock) zugewandten Baufelder sind so zu gestalten, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Wohnungen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Sofern die Gebäudegestaltung dieses nicht zulässt, sind Fenster von schutzbedürftigen Räumen mit schallgedämmten Lüftern auszustatten.

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

Die Dächer der Hauptgebäude sind gleichwinklig mit einer Neigung von 15 bis 48° und einer Dacheindeckung mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen auszuführen. Spiegelnde glasierte Materialien sind nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

Außenwände der Hauptbaukörper sind als rötliches Mauerwerk herzustellen. Max. 15 % der Außenwandflächen können in anderen Materialien erstellt werden.

Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbton dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer und Holzbauten sind zulässig.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als geschnittene Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zusätzlich kann jeweils auf der inneren (privaten) Grundstücksseite 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 und Bebauung müssen zur Vermeidung von Verletzungen und Tötung von Offenlandvogelarten ebenfalls 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.

Zum Schutz von Insekten und lichtempfindlichen Fledermausarten sollen öffentliche Beleuchtungsanlagen sowie private Lichtquellen nach unten gerichtet und in möglichst geringer Höhe angebracht werden. Es sind Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil einzusetzen, da diese nachtaktive Insekten weniger anziehen als andere Leuchtmittel. Zu bevorzugen sind Leuchtdioden.

Die Gemeinde empfiehlt die Anlage von 2 Stellplätzen je Wohnung.

Gemeinde Witzeze, Bebauungsplan Nr. 11  
Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 29.06. 2022



**stolzenberg@planlabor.de**