

# Text (Teil B)

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

In dem Dorfgebiet (MD) sind die in § 5 (2) 8+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 dem Baugebiet MD 1 mit einer GRZ von 0,3 und in dem Baugebiet MD 2 mit einer GRZ von 0,25 sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen um 75 % zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

In den Baugebieten sind Wintergärten bis zu einer Grundfläche von max. 30 m<sup>2</sup> auf die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ nicht anzurechnen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten max. Firsthöhen beziehen 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 der Straßenbegrenzungslinie unzulässig gem. § 12 (6) BauNVO.

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

In dem MD 2 sind je abgeschlossene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal 2 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

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sind mit Materialien hoher Wasserdurchlässigkeit (mindestens 10<sup>-4</sup> bis 10<sup>-6</sup> m/s, nach DIN 18131. Tl.1) 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 m<sup>3</sup> vorzusehen.

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

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

Auf den Baugrundstücken ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum einer alten Kultursorte anzupflanzen.

Alle als anzupflanzende sowie zum Erhalt festgesetzte Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

## 8. 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 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. 22  
Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, GV 27.09.2023



**stolzenberg@planlabor.de**