

# Gemeinde Bahrenhof

## Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet

„Grundstücke Reinfelder Straße (L 83) 1 und 2, Fläche  
südlich Reinfelder Straße 1“

ENTWURF  
Januar 2019

### TEIL B -TEXT-

#### **1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Bezugspunkt ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßenmitte im Bereich des jeweiligen Bauvorhabens.

#### **2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 BauNVO)**

Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### **3. Mindestgrundstücksgröße, Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 850 m<sup>2</sup>, für eine Doppelhaushälfte 600 m<sup>2</sup>.

Je Einzelhaus sind 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte 1 zulässig.

#### **4. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**

**4.1** Gegenüber mindestens einer Außenwand oder Teilen zurückgesetzte Geschosse oberhalb der zulässigen 2 Vollgeschosse sind unzulässig. Dieses gilt nicht für Außenwandflächen von Dachgauben und Loggien.

**4.2** Dacheindeckungen sind in den Farbtönen rot, braun, anthrazit oder als Gründach herzustellen. Dies gilt nicht für Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

**4.3** Zulässig sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45°. Geringere Dachneigungen sind bei Nebenanlagen, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Garagen und Carports zulässig.

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

**5.1** Die Knickschutzstreifen sind von baulichen – auch genehmigungsfreien – Anlagen, Aufschüttungen und Versiegelung freizuhalten.

**5.2** Vollversiegelnde Materialien (Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung, Betonierung) für Terrassen, Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen sind unzulässig.

**5.3** Zur Vermeidung von Knickschädigungen sind die Knickschutzstreifen während der Bauphase durch einen Bauzaun gegen ein Überfahren oder die Ablagerung von Baumaterialien zu schützen.

**5.4** Der 3 m breite Gehölzstreifen ist zweireihig mit 2 Pflanzen pro m<sup>2</sup> anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Anpflanzung ist mit Gehölzen in der Qualität Heister, zweimal verschult, mit Ballen und einer Wuchshöhe von mind. 1,50 m vorzunehmen. Folgende Gehölzarten können gepflanzt werden:

Eiche (*Quercus robur*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Schlehdorn (*Prunus spinosa*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Weißdorn (*Crataegus div. spec.*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Weiden (*Salix div. spec.*)  
Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Vogelkirsche (Prunus avium)  
Sal-Weide (Salix caprea)  
Rotbuche (Fagus sylvatica)  
Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Faulbaum (Frangula alnus)  
Stieleiche (Quercus robur)  
Wildapfel (Malus sylvestris)

## Hinweise

### **Archäologischer Denkmalschutz**

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### **Grundwasserschutz**

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### **Abwasserentsorgung**

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens bzw. bei Einholung der Entwässerungsgenehmigung ist die geordnete Abwasserentsorgung nachzuweisen. Es wird künftigen Bauherren empfohlen, sich rechtzeitig vor Antragstellung mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.