

Gemeinde Bahrenhof

Bebauungsplan Nr. 3

für das Gebiet

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

Text

ENTWURF, September 2019

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

Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe ist die mittlere Fahrbahnachse der erschließungsseitigen Straße auf Höhe des jeweiligen Bauvorhabens.

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

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

2.2 Eine Bebauung der in der Planzeichnung rot schraffierten Teilflächen innerhalb der Baugrenzen ist erst zulässig, wenn vom zuständigen Straßenbaulastträger eine Ausnahmegenehmigung für die Bebauung innerhalb der Anbauverbotszone erteilt wurde.

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

3.1 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 850 m², für eine Doppelhaushälfte 600 m².

3.2 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, dunkelgrün, anthrazit oder als Gründach herzustellen. Dies gilt nicht für Wintergärten, Eingangsüberdachungen und Terrassenüberdachungen.

4.3 Zulässig sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45°. Geringere Dachneigungen sind bei Nebenanlagen, Wintergärten, Eingangs- und 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 Vollversiegelnde Materialien (Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung, Betonierung) für Terrassen, Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen sind unzulässig.

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

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 m² anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Anpflanzung ist mit Gehölzen in der Qualität Heister und einer Pflanzhöhe 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.