Gemeinde Bahrenhof

Bebauungsplan Nr. 4

für das Gebiet

„Östlich des Grundstücks Dorfstraße Nr. 16 sowie südlich der Grundstücke Dorfstraße 15-19"

Text

Stand: Entwurf März 2023, Frühzeitige Beteiligung § 4 (1)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1 (5) und (6), 4 (2) und (3) BauNVO)

1.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen des § 4 (2) BauNVO Nr. 2 und Nr. 3 nicht zulässig.

1.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 (2) Nr. 1, 3 und 4, 18 (1), 19 (4) Nr. 3 Satz 3 BauNVO)

2.1 Die max. Firsthöhe wird mit 8,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Höhe der mittleren Fahrbahnachse auf Höhe der straßenzugewandten Gebäudeseite.

2.2 Die max. zulässige Grundfläche wird mit 200 m² festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 150 m² überschritten werden.

3. Zahl der Wohneinheiten, Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 (1) Nr. 3 und Nr. 6 BauGB)

3.1 Je Einzelhaus sind 2 Wohneinheiten zulässig.

3.2 Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 900 m².

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

4.1 Das Niederschlagswasser ist zu versickern. Das Sammeln in Teichen und Zisternen sowie die Weiterverwendung als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung ist zulässig.

4.2 Befestigungen auf den Grundstücken (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen) sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

4.3 Die Knickschutzstreifen in Teilgeltungsbereich 1 sind von baulichen – auch genehmigungsfreien –Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen freizuhalten. Während der Bauphase ist der Knickschutzstreifen durch einen Zaun wirkungsvoll vor einem Überfahren und/oder dem Ablagern von Baumaterialien zu schützen.

Der Knickschutzstreifen im Teilgeltungsbereich 2 ist bis zum gesicherten Anwuchs der Gehölze, mind. während der ersten 5 Jahre, wirkungsvoll mit einem

Wildschutzzaun vor Wildverbiss zu schützen. Ausfälle bei den Gehölzen sind gleichwertig zu ersetzen.

4.4 Die Rodung der Stubben des auf den Stock gesetzten Knicks darf erst nach Beendigung des Winterschlafes der Haselmaus ab Ende April durchgeführt werden.

4.5 Die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken ist mit LED-Lampen auszustatten, deren Lichtfarbtemperatur maximal 3000 Kelvin beträgt. Der Abstrahlwinkel der Lampen darf maximal 80° nach unten betragen (bezogen auf die Senkrechte zur Geländeoberfläche). Nach oben abstrahlende Lampen sind unzulässig

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Entlang der südlichen und der östlichen Plangebietsgrenze ist eine zweireihige Anpflanzung aus heimischen Gehölzen in der Qualität 2 x verschult, Mindestpflanzhöhe 1,50 m anzulegen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgänge in der Bepflanzung sind gleichartig zu ergänzen.

6. Stellplätze (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Für die erste Wohneinheit sind 3 Stellplätze, für die zweite Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen.

7. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)

7.1 Gegenüber mindestens einer Außenwand oder Teilen einer Außenwand zurückgesetzte Geschosse oberhalb des zulässigen Vollgeschosses (sog. „Staffelgeschosse") sind unzulässig. Dies gilt nicht für Außenwandflächen von Dachgauben und Loggien.

4.4 Vorsprünge, Dachaufbauten (Gauben) und Loggien dürfen einen Abstand von 2 m zum Ortgang nicht unterschreiten. Die maximale Gesamtbreite darf 30% der unteren Trauflänge (Dachkantenlänge) nicht überschreiten.

7.2 Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Splittflächen ist außerhalb von Terrassen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen unzulässig. Ein Streifen von 50 cm um ein Gebäude ist zulässig.

7.3 Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 48°.

7.4 Abweichende Dachneigungen sind bei Gründächern, Nebenanlagen, Wintergärten, Eingangsüberdachungen, vortretenden Bauteilen, Garagen und Carports zulässig.

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

7.6 Hochglänzende und edelengobierte Materialien für Dacheindeckungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Eingangsüberdachungen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie Anlagen für Solarenergie.

Hinweise

Naturschutz
Der Antrag auf Knickrodung ist rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Dabei ist zu beachten, dass zur Vermeidung der Tötungen von geschützten Tierarten ein Auf-den-Stock-Setzen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. durchgeführt werden darf.

Nicht überbaute Flächen
Gemäß § 8 (1) LBO SH sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Archäologie
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die brigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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.