

Gemeinde Blunk

Bebauungsplan Nr. 5, 1. Erweiterung

für das Gebiet

„Nördlich Lindenstraße, westlich Lindenstraße 6“

Text

ENTWURF, MÄRZ 2019

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

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

Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und

Nr. 5 – Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Gebäudehöhe wird mit maximal 8,50 m, die Traufhöhe mit maximal 4,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßenmitte im Bereich des jeweiligen Baugrundstückes.

Die Höhe von Nebenanlagen, Carports und Garagen außerhalb der Baugrenzen wird mit maximal 3 m festgesetzt.

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

Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 825 m².

Je Einzelhaus sind 2 Wohneinheiten zulässig.

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

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen.

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

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

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

5.3 Zulässig sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45°. Geringere Dachneigungen sind bei Nebenanlagen, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Garagen und Carports zulässig.

5.4 Die Außenwände der Hauptbaukörper sind in Verblendmauerwerk in roten oder brauner Farbtönen herzustellen. Putzfassaden in gedeckten Farbtönen und Holzfassaden sind zulässig.

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

6.1 Die Knickschutzstreifen sind von jeglicher, auch genehmigungsfreier Bebauung oder Versiegelung freizuhalten.

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

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

7. Nachsorgender Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO, Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO)

Eine Bebauung ist erst zulässig, wenn ein Bodenaustausch entsprechend der zur Begründung gehörenden „Orientierenden Untersuchung nach § 2 Abs. 3 BBodenSchG nach § 2 Abs. 3 BBodenSchG“ (Sachverständigenring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke, 22.02.2018) erfolgt und der Nachweis hierüber gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde erbracht wurde.

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.

Naturschutz

Die naturschutzrechtliche Genehmigung für die Rodung des im Plangebiet vorhandenen Knicks zur Anlage der Zufahrt ist rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten bei der Gemeinde zu beantragen.