



Gemeinde Fahrenkrug

Bebauungsplan Nr. 8, 2. Änderung

für das Gebiet

„Grundstücke nördlich der Straße Raiffeisenplatz“

Text

Inhaltliche Änderungen sind blau gekennzeichnet

Stellungnahmen können nur zu den geänderten Inhalten
abgegeben werden (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB)

ENTWURF SEPT. 2021
Stand: Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger
öffentlicher Belange

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

In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In dem in der Planzeichnung festgesetzten MI-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen

In dem in der Planzeichnung festgesetzten MI-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 4a Abs. 3 Nr. 8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Die maximale Firsthöhe beträgt 9 m. Bezugspunkt ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßenmitte (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Bei ansteigendem Gelände ist der Bezugspunkt die Oberkante der Straßenmitte, erhöht um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäudeseite.

2.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten MI-Gebiet darf bei einer gewerblichen Nutzung die Grundflächenzahl für die Anlage der dem Gewerbebetrieb zugeordneten Stellplätze um 100 m² überschritten werden.

3. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist eine (1) Wohneinheit zulässig.

4. Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 600 m², für eine Doppelhaushälfte 400 m².

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

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen.

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

6.1 Wege, Zufahrten und Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

6.2 Je Wohneinheit ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang 10 bis 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist der Baum gleichwertig zu ersetzen.

6.3 Die 3 m breiten Knickschutzstreifen sind von baugenehmigungsfreien und baugenehmigungspflichtigen baulichen Anlagen freizuhalten.

6.4 Während der Bauphase ist durch das Aufstellen eines Bauzaunes ein Befahren der Knickschutzstreifen oder ein Ablagern von Baumaterialien in diesem Bereich zu verhindern.

6.5 Auf den Grundstücken 2, 3 und 4 ist das Niederschlagswasser zu versickern.

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

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

7.2 Zulässig sind Sattel-, Pult-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45°. Geringere Dachneigungen sind bei Nebenanlagen, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, vortretenden Bauteilen, Garagen und Carports zulässig.

7.3 Gegenüber mindestens einer Außenwand oder Teilen einer Außenwand zurückgesetzte Geschosse oberhalb des zulässigen Vollgeschosses sind unzulässig. Dies gilt nicht für Außenwandflächen von Dachgauben und Loggien.

7.4 Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Splittflächen ist außerhalb von Terrassen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen unzulässig.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Der Oberboden der in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Flächen ist im Rahmen der Erschließung abzuschieben und in Bereichen wieder anzudecken, in denen keine Kinderspielflächen und Wohngärten vorgesehen sind (z. B.

Parkplätze, öffentliche Grünflächen ohne Spielplätze, Straßenbegleitgrün, Regenrückhaltebecken etc.). Dieses Bodenmanagement ist fachgutachterlich zu begleiten und der Verbleib des abgeschobenen Oberbodens zu dokumentieren.

Alternativ kann vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen mittels Resorptionsverfügbarkeitsanalytik des Oberbodens ein Nachweis erbracht werden, dass der Prüfwert für Kinderspielflächen für PAK von 0,5 mg/kg Benzo(a)pyren nicht überschritten wird.

Hinweis

Sämtliche Festsetzungen des Ursprungsplanes verlieren für den Plangeltungsbereich der 2. Änderung ihre Gültigkeit.