



Gemeinde Fahrenkrug

Bebauungsplan Nr. 8, 1. Änderung und
Ergänzung

für das Gebiet

„Flächen nördlich angrenzend an das Grundstück
Raiffeisenplatz 7 und westlich angrenzend an das
Baugebiet Mariahöh“

Text

ENTWURF
Stand: Erneute öffentliche Auslegung

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. 5 BauNVO die allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Anlagen werden ausgeschlossen.

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

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

Die maximale Firsthöhe beträgt 9 m. Bezugspunkt ist die mittlere Fahrbahnachse 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.

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 Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist ein Knick anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. 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*)

6.6 Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken 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 nur 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.