

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Bezugspunkte der festgesetzten First- und Traufhöhen sind die im Plan eingetragenen Höhenpunkte mit dortiger Angabe der jeweiligen Baugrundstücke.

2. Mindestgrundstücksgröße gem. § 9 (1) 3 BauGB

Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 500 m² und für Doppelhaushälften jeweils 350 m².

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

In Einzelhäusern ist je 500 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.

In Doppelhaushälften ist je 350 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.

4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB

Auf den Baugrundstücken sind entlang der Planstraße in einer Tiefe von 3,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebengebäude nicht zulässig. Entlang der Stichstraßen darf dieser Freihaltebereich auf eine Tiefe von 1,50 m reduziert werden.

5. Grünflächen gem. § 9 (15) BauGB

Innerhalb der Grünflächen - Privates Abstandsgrün - und - Privates Abschirmgrün - dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

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

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (bspw. Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

7. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Die innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzten Einzelbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte, Laubbäume zu verwenden. Von den in der Planzeichnung eingetragenen möglichen Pflanzstandorten sind Abweichungen möglich. Die zu pflanzenden Bäume sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 6 m² zu versehen. Die Vegetationsflächen/Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.

Innerhalb der Grünfläche - Privates Abschirmgrün - ist je zugehörigem Baugrundstück mind. ein Einzelbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Sie sind innerhalb einer 3,00 m breiten Abstandsfläche zu den benachbarten Grundstücken im Plangebiet unzulässig.

Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

8. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO

Die zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper beträgt 22 – 45°.

Für die Dacheindeckung sind matte, nicht glänzende Materialien zu verwenden. Gründächer sind zulässig.

Für die Fassadengestaltung der Hauptbaukörper sind Verblendmauerwerk, Verblendmauerwerk mit Holzgiebel oder Putz zu verwenden.

Doppelhäuser sind zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Traufhöhe einheitlich zu gestalten.

Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf max. 1,20 m betragen. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen dürfen max. 1,80 m betragen.

Hinweise

Die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Die Gemeinde hält mindestens 2 Pkw-Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück für erforderlich.

Gemeinde Klein Gladebrügge, Bebauungsplan Nr. 7
Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 27.03.2018



stolzenberg@planlabor.de