



Gemeinde Schackendorf

Bebauungsplan Nr. 11

für das Gebiet

„Lilienweg 2, 4, 6 und 8, Altdorf 2, 2 a, 4, 4 a, 6 und 6 a, Fahrenkruger Weg 1 und 2, Am Bornkamp 1 - 14, 15 und 17, Hauptstraße 6, 6 a, 8, 10, 12, 14, 15 - 31 a, 33, 33 a, 35, 35 a, 37, 37 a, 39 und 39 a, Neukoppel 1, 3-12, 14 und 16-28, Bergstraße 1-8, 11, 11 a, 13, 13 a, 15, 17 und 17 a-c, Zur Trave 1-16, 18, 20, 22, 24 und 26, Hamdorfer Weg 2-6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 und 20 sowie Am Sportplatz 1-6 a, 8 und 10“

Text

ENTWURF, April 2019

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

1.1 Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 650 m², für eine Doppelhaushälfte 450 m².

1.2 Eine Abweichung von der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße ist zulässig, wenn es sich um die Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten Gebäudes an gleicher Stelle sowie gleicher Grundfläche handelt und mit der Neuerrichtung innerhalb von 2 Jahren nach Abgang der Altbebauung begonnen wird.

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

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,25 festgesetzt.

2.2 Eine Abweichung von der festgesetzten GRZ ist zulässig, wenn es sich um die Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten Gebäudes an gleicher Stelle sowie gleicher Grundfläche handelt und mit der Neuerrichtung innerhalb von 2 Jahren nach Abgang begonnen wird.

2.3 Die maximale Firsthöhe wird mit 9,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Höhe der Fahrbahnachse der Erschließungsstraße im Bereich des Bauvorhabens.

2.4 Eine Abweichung von der festgesetzten maximalen Firsthöhe ist zulässig, wenn es sich um die Errichtung eines landwirtschaftlich genutzten Gebäudes handelt.

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

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

Von der Zahl der Wohnungen kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn es sich um die Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude handelt oder es sich um die Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten Gebäudes an gleicher Stelle sowie gleicher Grundfläche handelt und mit der Neuerrichtung innerhalb von 2 Jahren nach Abgang begonnen wird.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hiervon ausgenommen sind solche Einzelhäuser, die konstruktiv so gestaltet sind, dass sie als selbständige Baukörper aneinander gebaut sind und im Falle

- einer unterstellten realen Grundstücksteilung und/oder
- eines unterstellten Abrisses oder Umbaus einzelner Gebäudeteile als Doppel- oder Reihenhauses anzusehen wären.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und 5 BauNVO)

Eine Abweichung von den festgesetzten Baugrenzen ist zulässig, wenn es sich um die Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten Gebäudes an gleicher Stelle sowie gleicher Grundfläche handelt und mit der Neuerrichtung innerhalb von 2 Jahren nach Abgang begonnen wird.

Hinweise

1. Naturschutz

Zur Vermeidung von Tötungen gebüschbrütender Vogelarten sind alle Gehölzfällungen oder Baufeldräumungen außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. bis einschließlich 28./29.02. durchzuführen.

Bei einem Abriss von Altbaubestand ist ganzjährig rechtzeitig vor Baubeginn eine fachkundige Begehung durchzuführen und sicherzustellen, dass es nicht zur Beseitigung von Wohn- und Niststätten oder zur Tötung von Individuen gebäudebewohnender Fledermausarten oder gebäudebrütender Vogelarten kommt.

2. 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.

3. Löschwasser

Für den Feuerwehreinsatz und den Rettungsdienst müssen Zufahrten und Zugänge sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO 2009, § 5 Abs. 1 und 2) und der DIN 14090 genügen. Der Nachweis ist auf der Vorhabenebene im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

4. Bebauungsplan Nr. 1

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 verlieren ihre Rechtsgültigkeit.