



Gemeinde Schackendorf

Bebauungsplan Nr. 11

für das Gebiet

„Lilienweg 2, 4, 6, 8, Altdorf 2, 2 a, 4, 4 a, 6, 6 a, Fahrkruger Weg 1, 2, Am Bornkamp 1 - 17, Hauptstraße 6, 6 a, 8, 10, 12, 14, 16, 18 - 39 a, Neukoppel 1, 3-12, 14, 16-28, Bergstraße 1, 3, 3 a, 5 - 9, 11, 11 a, 13, 13 a, 15, 17 a-e, Zur Trave 1, 3, 5 a - c, 6, 8, 8 a, 10 - 16, 18, 20, 22, 24 26, Hamdorfer Weg 2-6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 und 20 sowie Am Sportplatz 1-6 a, 8 und 10“

Text

Entwurf, 19. Februar 2020

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, mit gleicher Art der Nutzung 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, mit gleicher Art der Nutzung 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)

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

3.2 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, mit gleicher Art der Nutzung 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 Reihenhäuser 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, mit gleicher Art der Nutzung sowie gleicher Grundfläche handelt und mit der Neuerrichtung innerhalb von 2 Jahren nach Abgang begonnen wird.

6. Flächen für 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, Versiegelung, Ablagerung, Aufschüttung oder Abgrabung freizuhalten.

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

6.3 Wege, Zufahrten und Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien mit einer Durchlässigkeit von 270 l/s x ha anzulegen.

6.4 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.

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

7. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen gilt folgende Zweckbestimmung:

Der bestehende Gehölzbewuchs ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzbepflanzungen vorzunehmen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die Altablagerung 1813-001 gilt:

8.1 Eine baubedingte Vermischung der vorhandenen Abdeckung aus sandig-lehmigen Füllsanden mit den unteren Bodenschichten ist unzulässig.

8.2 Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub ist vor Abfuhr zu beproben, nach LAGA M20 (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Mitteilung 20) zu klassifizieren und entsprechend ordnungsgemäß zu verwerten.

8.3 Überschüssiger Oberboden ist vor dem Abfahren auf die Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV zu überprüfen.

8.4 Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nur in Bereichen mit nachweislich unbelastetem Boden zulässig. Das Abteufen von Brunnen für die Gartennutzung ist nicht zugelassen.

8.5 Verunreinigter Boden ist fachgerecht, unter Einhaltung der einschlägigen Arbeitsschutzrichtlinien und in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde auszubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Ausbau belasteter Böden sowie ggf. erforderliche Untersuchungen sind durch ein Fachbüro zu begleiten bzw. durchzuführen.

8.6 Sollen Erdwärmesonden zum Einsatz kommen ist zum Schutz des Grundwassers bei allen Spülbohrungen eine Schutzverrohrung (180 mm) bis in den Geschiebemergel (0,5m) auszuführen. Es dürfen keine Spülgruben auf dem Grundstück angelegt werden. Hierfür sind speziell wasserdichte Container aufzustellen. Bohrklein ist mit wasserdichten und gegen Niederschlag gesicherten Containern aufzufangen und abfallrechtlich zu behandeln (Beprobung, Nachweisverfahren, Entsorgung etc.).

9. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das Verbandsgewässer Nr. 140 und die Gewässerschutzstreifen sind von jeglicher, auch genehmigungsfreier hochbaulicher Nutzung freizuhalten.

Hinweis

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 verlieren ihre Rechtsgültigkeit.