

Text (Teil B)

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Die festgesetzten First- und Traufhöhen (Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachdeckung) beziehen sich gem. § 18 Abs. 1 BauNVO auf die Fahrbahnoberkante der vorhandenen Erschließungsstraßen im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrten der Baugrundstücke.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist innerhalb eines 5,00 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

Es sind je Wohnung 2 Pkw-Stellplätze herzustellen (§ 49 LBO SH).

4. Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) 6 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind maximal drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässiges oder großfugig verlegtes Pflaster) herzustellen.

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken in geeigneten Einrichtungen (Zisternen) zurückzuhalten und als Brauchwasser bzw. zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden sind, zur Verbesserung der Verdunstungsrate, mindestens extensiv (Substratschicht bis 15 cm) zu begrünen.

Die Anlage von naturfernen Gärten durch Splitt-, Kies- und Schotterflächen ist unzulässig.

6. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten GFL-Rechte gelten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger und haben eine Mindestbreite von 3,50 m. Die festgesetzten L-Rechte dienen der Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers.

7. Anpflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

Die festgesetzten Bäume im sind als heimische, standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume, mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm anzupflanzen.

Alle anzupflanzende Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

8. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBO

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Neigung von 30° bis 48° zulässig.

Die Fassaden der Hauptgebäude sind aus Sicht- oder Verblendmauerwerk herzustellen. Putz und Holz sind in untergeordnetem Umfang zulässig.

Für die Außenwand- und Dachgestaltung sind glänzende und spiegelnde Materialien nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbton dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer und Holzbauten sind zulässig.

Die Einfriedung der Grundstücke zur Twiete, Hauptstraße und Wiesenweg sind als Natursteinmauer bzw. -wall mit einer Höhe von bis zu 1,20 m herzustellen.

Die Grundstückseinfriedung sind ausschließlich ortstypisch und mit umweltverträglichen Materialien herzustellen.

Hinweise

Die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Vor Abriss von Gebäuden und Fällung von Gehölzen im Plangebiet muss durch eine fachkundige Person eine Besatzprüfung auf gebäude- und gehölzbrütende Vogelarten sowie Fledermäuse vorgenommen werden. Im Falle eines Nachweises müssen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in Absprache mit der UNB durchgeführt werden.

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG ist ein ggf. erforderlich werdender Abriss der bestehenden Natursteinmauer artenschutzfachlich zu begleiten. Nach artenschutzfachlicher Überprüfung sind ggf. Bauzeitenregelungen einzuhalten, Schutzvorkehrungen zu treffen und ggf. Ersatzquartiere für Amphibien und / oder Reptilien entsprechend dem vorgefundenen Besatz nachzuweisen.

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind zum Schutz von im Plangebiet potenziell vorkommenden Amphibien und Reptilien während der Hauptwanderungszeit von Anfang April bis Ende Juni Absperrvorkehrungen bei Baumaßnahmen zu treffen.

Zum Schutz von Insekten und lichtempfindlichen Fledermausarten sind öffentliche Beleuchtungsanlagen mit LED-Leuchtmitteln mit Lichttemperaturen von unter 3.000 K auszurüsten.

Auf den Einsatz von künstlichen Düngemitteln und chemischen Bioziden auf den Grundstücken ist zu verzichten.

Der Wiederverwendung von Abbruchbaumaterial ist der Vorzug vor dessen Entsorgung zu geben.

DIN-Vorschriften, Verordnungen und andere Rechtsvorschriften, auf die in dieser Planung verwiesen wird, werden durch die Stelle bei der die Planung auf Dauer eingesehen werden kann ebenfalls zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Gemeinde Groß Pampau, Bebauungsplan Nr. 2
Auslegungsexemplar gem. §4a (3) BauGB, GV 12.07.2022



stolzenberg@planlabor.de