

Teil B – Text -

Stand 17.04.2008

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Die nach § 3 (3) Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. (§1 (6) 1 Bau NVO)
- 1.2 Die in Teil A - Planzeichnung angegebenen maximalen Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf die Höhenlagen der anliegenden Straßenverkehrsflächen in Grundstücksmitte. (§ 9 (1) 1 Bau GB)
- 1.3 Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude nicht mehr als 1 Wohneinheit zulässig. Untergeordnete Einliegerwohnungen bis max. 30% der Geschossfläche sind ausnahmsweise zulässig.
- 1.4 Stellplätze, Garagen, Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Geräteschuppen sind außerhalb der überbaubaren Flächen bis max. 30 m³ zulässig. Terrassenüberdachungen und überdeckte Freisitze sind außerhalb der überbaubaren Flächen bis max. 20 m² zulässig.
- 1.4 Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 30cm über der Höhenlage der Straße sein.
- 1.6 Die Entwässerung von Regenwasser ist auf eigenem Grund herzustellen.
- 1.7 Dränagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels bzw. des Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig.
- 1.8 Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.
- 1.9 Je Baugrundstück ist im Bereich der privaten Grünfläche ein Laubbaum zu pflanzen.
- 1.10 Für die zu erhaltenden Bäume und Sträucher und die Flächen mit Anpflanzgebot sind bei Abgang heimische und standortgerechte Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Ersatzpflanzungen sind so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau der Gehölzstrukturen erhalten bleibt. Vorhandene Lücken sind durch Nachpflanzung zu schließen.
- 1.11 Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über Erdboden, aufweisen. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen. Obstbäume sind als Hochstämme mit 160 cm bis 180 cm Stammhöhe zu pflanzen.
- 1.12 Innerhalb der Flächen für die Erhaltung und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und im Kronenbereich festgesetzter Bäume und Sträucher sind Geländeaufhöhungen, Abgrabungen und Ablagerungen, mit Ausnahme der für die Oberflächenentwässerung, für den Gewässer- und Wegebau sowie für den Bau von Sied- und Leitungstrassen erforderlichen Maßnahmen, unzulässig.

2. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- 2.1 Als Maßnahmebeginn für die noch mit Wald bestandene Fläche muss im Rahmen der Baugenehmigung einen Zeitraum außerhalb der Vegetationsperiode festgelegt werden, damit sichergestellt ist, dass Brutvögel in ihrem direkten Bruthabitat nicht betroffen sein werden. Die Störung von Arten durch die Baumaßnahme mit einem kurzfristigen Ausweichen der Individuen während dieser Zeit stellt keinen Verstoß gegen Art. 5 EG-Vogelschutzrichtlinie dar.
- 2.2 Da hochwertige Lebensräume vergleichsweise nah an das B-Plangebiet angrenzen, sind zur Beleuchtung des zukünftigen B-Plan-Gebietes „insektenfreundliche“ Beleuchtungskörper vorzuschreiben.
- 2.3 Sollten im weiteren Verlauf der Baumaßnahmen Tatsachen eintreten, die die Besiedlung durch weitere besonders und streng geschützte Arten annehmen lassen, ist um eine erneute Prüfung einer Befreiung zu bitten.