

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 20 BauNVO)

- (1) Bezugspunkt für die Angaben der Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Planstraße A) vermehrt bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes.
- (2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. mit § 172 Abs. 1 BauGB wird aus besonderen städtebaulichen Gründen und zur Erhaltung der vorhandenen baulichen und sozialen Strukturen des Gebietes die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit 2 pro Gebäude und Grundstück begrenzt festgesetzt.

2. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- (1) Ein Vortreten vor die Baugrenzen um maximal 1,00 m ist für folgende Gebäudeteile gestattet, wenn die Geschlossenheit der Gebäudefassaden insgesamt nicht gestört wird: Fassadengliederungen, Wintergärten, Windfänge, Wandpfeiler, Fensterbänke, Erker, Schaukästen, Kellerschächte, Treppenanlagen, Vordächer, Beleuchtungskörper und Balkone.

3. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- (1) Park- und Stellplätze sind mittels wasser- und luftdurchlässigen Pflastermaterialien oder in wassergebundener Form zu befestigen. Angrenzende Einzelbäume sind mit Holzpollern oder ähnlichen Schutzeinrichtungen vor direkter Beschädigung infolge Befahrung zu schützen.

4. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- (1) Entlang der Planstraße A sind 8 heimische Hochstamm-bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der genaue Pflanzstandort ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu konkretisieren. Die auf der Fläche C dargestellten Bäume sind ebenfalls heimische Hochstamm-bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nähere Angaben zu geeigneten Baumarten und zur Qualität sowie zur grünordnerischen Ausstattung der öffentlichen Parkanlage mit Spielfläche können der Begründung entnommen werden.
- (2) Nördlich des Flurstückes 75 (Feldzufahrt) sowie südlich des Flurstückes 1 / 10 sind einreihige Hecken aus heimischen, schnittgeeigneten Laubgehölzen anzulegen. Nähere Angaben sind Bestandteil der Begründung.

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

- (1) Knickneuanpflanzungen sind in den Flächen A, B und D₁ durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. In diesen Knickneuanpflanzungen sind alle 15,00 m Überhälter aus heimischen Laubbaumarten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Einbringen nicht heimischer Gehölze sowie das unsachgemäße Einkürzen des Knicks von den Baugrundstücken her ist unzulässig. Die 1,50 m breiten Streifen unterhalb des Walles sind der natürlichen Sukzession zu überlassen (siehe Schnitt). Nähere Angaben zum Knickaufbau und zu geeigneten Arten können der Begründung entnommen werden.
- (2) Die in den Maßnahmenflächen A, B und D₁ durchzuführenden Knickneuanlagen stellen den Ausgleich für die durch die Bebauung und Erschließung unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Die Knickneuanlage innerhalb der Maßnahmenfläche D₂ stellt den Ausgleich für die Eingriffe innerhalb des Eingriffsgrundstückes Flurstück ¼ dar. Zur Erschließung des nördlichen Baugrundstückes des Flurstückes ¼ ist auf einer Länge von ca. 16 m der Knick entlang des Feldweges zu versetzen. Das Knickmaterial ist fachgerecht in die rückwärtige Knickneuanpflanzung zu integrieren.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

- (1) Fassaden sind nur als rotes oder rotbuntes Sichtmauerwerk, als glatte Putzfassade oder auch als Holzfassade in den Farben weiß, hellgrau oder beige (auch naturbelassene Holzfassaden) zulässig.
- (2) Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Dächer sind symmetrisch auszubilden.
- (3) Gebäudefronten, die breiter oder länger als 15 m sind, müssen in Gebäudeabschnitte gegliedert werden. Die Gliederung hat in Fassaden- und Dachversprüngen zu erfolgen.
- (4) Die äußere Gestalt der Garagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen ist in Farbe und Material den Hauptkörpern anzupassen.
- (5) Pergolen sowie Hauswände mit einem Fensteranteil unter 20 % der Wandfläche sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- (6) Die maximale Höhe von Einfriedungen darf 0,90 m nicht überschreiten.

Hinweis:

Der nicht im Plangebiet des Bebauungsplanes zu erbringende Ausgleich in einer Größenordnung von 280 m² ist durch Knickneuanpflanzungen zu realisieren. Dazu sind auf dem Flurstück 48/1 der Flur 3, Gemarkung Damlos 70 lfm Knick nach gleichen Grundsätzen wie die Knickneuanlagen im Plangebiet anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Damlos.