

**Anlage 3:** zur Vorlage Nr.: B15/0057 des Stuv am: 05.03.2015

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 294 "Östlich Fadens Tannen und nördlich Knickweg".

**Hier:** Vorentwurf des B 294, textliche Festsetzungen, Stand 10.02.2015

## Teil B - textliche Festsetzungen – B 294

Stand: 10.02.2015

### Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
  - 1.1. In den Baugebieten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§1 (6) BauNVO)
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
  - 2.1. Zur Fläche des Baugrundstücks i.S. von § 19 Abs.3 BauNVO dürfen die von der Bebauung freizuhaltenden privaten Grünflächen mit angerechnet werden. (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
  - 2.2. In allen Baugebieten sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB.)
  - 2.3. Für die Baugebiete ist der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Traufhöhe und Firsthöhe) die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche. (§ 18 (1) BauNVO) (§ 9 (1)1 BauGB)
3. **Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)**
  - 3.1. In den Baugebieten sind Garagen, Carports und Stellplätze nur auf den vorderen Grundstücksteilen (begrenzt durch die hintere Baugrenze) zulässig. (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)
  - 3.2. In den Baugebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports in den Vorgärten in einem Streifen von 3,0 m entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche unzulässig.
  - 3.3. Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen sind jegliche baulichen Anlagen – auch gem. § 63 (1) LBO verfahrensfreie Anlagen – sowie Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen nicht zulässig. (§ 14 (1) BauNVO)
4. **Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 (1) 14 und 20 BauGB)**
  - 4.1. Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und privaten, befestigten Flächen, von dem kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)
  - 4.2. Das auf den privaten Verkehrsflächen (Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen etc.) anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück über einen gewachsenen Oberboden zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB).
  - 4.3. Die nicht überdachten Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen – wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung – sind unzulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)
  - 4.4. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mindestens 0,5 m Tiefe auf allen nicht bebauten Flächen wiederherzustellen. (§ 9 (1) 14 BauGB)
5. **Anpflanzen sowie Bindungen zur Erhaltung von Pflanzen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a+b BauGB)**
  - 5.1. Für die in der Planzeichnung als anzupflanzen festgesetzten Bäume sind standortgerechte, mittelkronige Laubbäume (vgl. Pflanzliste) zu verwenden. (§ 9 (1) 25 a BauGB)

- 5.2. Für die anzupflanzenden Bäume sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mind. 2,0 m und einer Tiefe von mind. 1,5 m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig. (§ 9 (1) 25 a BauGB)
  - 5.3. Von den in der Planzeichnung festgesetzten neuen Baumstandorten sind Veränderungen des Standortes bis zu 5,0 m ausnahmsweise zulässig, wenn die Verschiebung aufgrund erforderlicher Zuwegungen notwendig wird. (§ 9 (1) 25 BauGB)
  - 5.4. Die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen an der selben Stelle gem. Pflanzliste zu leisten. (§ 9 (1) 25 a u. b BauGB)
  - 5.5. Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise kann von der Begrünung der Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports abgesehen werden, wenn diese zu einem Anteil von mindestens 2/3 zur Errichtung von Fotovoltaik-Anlagen in Anspruch genommen werden. (§ 9 (1) 25 a BauGB)
  - 5.6. Entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Baugebietes 1 und der westlichen Grenze der Baugebiete 2 und 3 sind auf den privaten Grundstücken eine Hecke aus Laubgehölzen (vgl. Pflanzliste) mit 100-150 cm Höhe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) 25 a BauGB)
  - 5.7. Auf den Grundstücken ist in allen Baugebieten je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen (gemäß Pflanzliste). Jeweils ein Baum muss zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der hinteren Baugrenze gepflanzt werden. (§ 9 (1) 25a und b BauGB)
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
- 6.1. Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Im Wurzelbereich (=Kronenbereich zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten) der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelungen unzulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)
  - 6.2. Die Eingriffe des B-Planes 294 verursachen einen externen Ausgleichsbedarf von XXX m<sup>2</sup>. Für die neuen Verkehrsflächen werden davon XXX m<sup>2</sup> und für die neuen Bauflächen XXX m<sup>2</sup> beansprucht. Den Eingriffen des B-Plans 294 werden Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück 1/5, Flur 7 Gemarkung Harksheide zugeordnet. (§ 9 (1) 20 BauGB)

**Gestaltungsvorschriften gem. § 92 LBO (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 14 LBO)**

1. Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind ausschließlich als Laubgehölzhecken, in die Drahtzäune integriert sein können mit einer maximale Höhe von 1,5 m, zu gestalten (gem. Pflanzliste).