

GEMEINDE OSTENFELD BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „ÖSTLICH SCHMEEREDDER“

Teil B: Text zum Vorentwurf

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A (Planzeichnung) des Bebauungsplanes Nr. 5 „Östlich Schmeeredder“, wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.2 Eingeschränkte Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen ausgeschlossen. Die Anlage von Zufahrten und Stellplätzen ist zulässig.

Neu zu errichtende Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind im Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m Abstand) der als zu erhalten festgesetzten Bäume nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB iV.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Für die Hauptgebäude auf den Grundstücken mit den Nummern 1, 2 und 7 sind folgende maximale bauliche Höhenentwicklungen, bezogen auf den definierten Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 2.2, einzuhalten:

- maximal zulässige Firsthöhe (FH): 11,5 Meter,
- maximal zulässige Traufhöhe (TH): 6,5 Meter.

Für die Hauptgebäude auf den Grundstücken mit den Nummern 3 bis 6 sind folgende maximale bauliche Höhenentwicklungen, bezogen auf den definierten Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 2.2, einzuhalten:

- maximal zulässige Firsthöhe (FH): 10,0 Meter,
- maximal zulässige Traufhöhe (TH): 4,0 Meter.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die im Plan für jedes Baufeld festgesetzte Höhenlage in m NHN (entspricht zukünftig zu erwartender Geländehöhe).
Höhenbezugspunkte werden in der Planzeichnung im weiteren Verfahren ergänzt.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

3 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eingegangene Bäume sind an gleicher Stelle durch die gleiche Gehölzart als Hochstamm, 3 x v., mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu ersetzen.

4 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je 400 m² angefangener Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Solitärbaum oder Obstbaum (Hochstamm, 3 x v., 14-16 cm Stammumfang) zu pflanzen und arttypisch dauerhaft zu unterhalten.

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

5.1 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Gartenfolien ist nicht zulässig.

5.2 Versickerung

... wird im weiteren Verfahren geprüft.

5.3 Dachbegrünung

Im Mischgebiet (MI) müssen alle flach geneigten Dächer der Haupt- und Nebengebäude mit einer Dachneigung von 0-25° dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Auf eine Dachbegrünung kann auf Dachflächen, die mit einer Photovoltaikanlage versehen sind, verzichtet werden.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

6 Dachgestalt

6.1 Dachneigung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.2 Dachdeckungsmaterialien

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.3 Fassaden

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.4 Einfriedungen

Im Vorgarten sind Zäune nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Straße mit einer mindestens gleich hohen Hecke eingegrünt werden. Hecken sind aus standortgerechten Laubholzarten zu pflanzen.

IV. HINWEISE

Bauzeitenfenster

Der zu fällende Baum im Bereich der geplanten Zufahrtsstraße darf nur im Zeitraum von Ende November bis Ende Februar beseitigt werden, da nur in dieser Zeit ausgeschlossen werden kann, dass der Baum von Fledermäusen besetzt ist.

Doppelhaus-Begriff:

Ein Doppelhaus im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden.