

# Textfestsetzungen

## Bebauungsplan „Kehrwies“

### der Gemeinde Dahnen

#### A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB sowie BauNVO

##### 1. **Bauliche Nutzung:**

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer A wird nach § 4 BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 BauNVO werden nicht zugelassen. Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer B 1 und B 2 wird nach § 5 BauNVO „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzt. Ausgeschlossen werden Nutzungen nach § 5 (2) 1,2,8 und 9 BauNVO.

##### 2. **Das Maß der baulichen Nutzung**

ist durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,25 bzw. GRZ 0,3) und die Geschossflächenzahl (GFZ 0,5) festgeschrieben. Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind. Die in der Planunterlage eingetragenen Baugrenzen sind unbedingt einzuhalten, auch wenn die vorgegebenen GRZ - und GFZ - Werte nicht ausgeschöpft sind.

##### 3. **Höhe der baulichen Anlagen:**

Die maximale Wandhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk/Oberkante Dachhaut) der Baukörper darf 5,75 m betragen. Bezugspunkt hierfür ist der höchste an das Gebäude angrenzende Punkt des Urgeländes.

##### 4. **Zahl der Vollgeschosse:**

Es ist eine II-geschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Überschreitung der II-Geschossigkeit ist zulässig, wenn es sich dabei um ein Geschoss im Dachraum im Sinne des § 2 (4) LBauO handelt. Dabei darf jedoch die Wandhöhe von 5,75 m (Bezugspunkt wie vor) nicht überschritten werden.

##### 5. **Bauweise:**

Innerhalb des Geltungsbereiches ist offene Bauweise festgesetzt.

##### 6. **Stellung der baulichen Anlagen:**

Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung ( $\leftrightarrow$ ) ist zwingend einzuhalten.

##### 7. **Nebenanlagen** nach § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

#### B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 86 (6) LBauO

##### 1. **Dachform/Dachneigung/Dachaufbauten**

Es sind geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 48° zulässig. Eine Abwinkelung des Satteldaches in der Giebelspitze zum Krüppelwalm ist erlaubt. Garagen sind mit Satteldach in der Dachneigung des Hauptgebäudes zu errichten.

Drempel an Hauptgebäuden sind zulässig, wobei die vorgeschriebene Wandhöhe von 5,75 m (Bezugspunkt wie vor) nicht überschritten werden darf. Dachaufbauten sind als Schlep- und Spitzgaupen erlaubt. Hierbei ist ein seitlicher Abstand zur Innenkante der Giebelwand von mindestens 1 m einzuhalten.

Die Höhe der Gaupen darf max. 2 m betragen, die Breite max. 1,80 m. Bei Spitzgaupen darf das Gaupendach abgewalmt werden, die Breite des Gaupenfensters muß kleiner sein als seine Höhe. Dacheinschnitte in den Längsfronten als Balkone oder Loggien sind unzulässig.

## **2. Äußere Gestaltung der Gebäude**

### **Fassade:**

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind ausschließlich Kellenstrich- oder Reibputze zulässig. Ausgeschlossen werden ortsuntypische, aufwendige Ziehputze. Holzverkleidungen sind bis max. 30 % der Gesamtfassadenfläche (ohne Fensterfläche) erlaubt. Holzblockhäuser sind nicht zulässig.

### **Dach:**

Die Dacheindeckung ist in anthrazitfarbenem oder schwarzem Material auszuführen (z.B. Natur-, Kunstschiefer, Betondachsteine). Dachverglasungen und nicht blendende Sonnenkollektoren sind erlaubt. Wellplatten sind als Bedachungsmaterial ausgeschlossen, ebenso glasierte Dacheindeckungen.

## **3. Gestaltung der Außenanlagen:**

Aufschüttungen und Abtragungen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m erlaubt. Bezugspunkt hierzu ist das natürliche Gelände. Einfriedungen sind als Mauern (max. 0,50 m hoch), Staketenzäune (max. 0,90 m hoch) oder als Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

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

1. Für die Befestigung von Außenflächen (Park- und Stellplätze, Hofflächen, Zufahren u.a.) sind gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 10 (3) LBauO wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Porenpflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke u.a.
2. Das nicht als Brauchwasser dienende anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird im modifizierten Trennsystem erfaßt und einer örtlichen Versickerung bzw. Rückhaltung zugeführt. Dazu sind auf den Privatgrundstücken flache, bewachsene Erdmulden, Gräben, Mulden-Rigolen-System o.ä. anzulegen, in die das Regenwasser eingeleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Ist eine vollständige Rückhaltung auf den Privatgrundstücken wegen Platzmangel oder wasserundurchlässiger Böden nicht möglich, wird überschüssiges Niederschlagswasser an die Flächen für die Wasserwirtschaft (K 1, K 2) abgegeben. Hier sind flache, bewachsene Erdmulden anzulegen, die auch zur Aufnahme des aus dem Straßenraum abfließenden Wassers bestimmt sind. Von Fläche K 2 aus wird nicht zurückhaltbares Wasser breitflächig in den unterhalb liegenden Taleinschnitt abgeben. Eine gezielte Einleitung des Wassers über einen Graben o.a. ist nicht zulässig.

3. Die Flächen K 3 und K 4 sind mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen und extensiv ohne Dünger- und Pestizideinsatz zu unterhalten. Fläche K 3 kann beweidet oder als Mähwiese genutzt werden. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.
4. Fläche K 1 ist mit einer Graseinsaat zu versehen und ohne Dünger- und Pestizideinsatz zu unterhalten. Vorhandene Gehölze sind, soweit möglich, zu erhalten.
5. Fläche K 2 kann ohne Dünger- und Pestizideinsatz als Grünland genutzt werden. Ist eine Nutzung nicht sichergestellt, bleibt die Fläche der Sukzession überlassen.

#### D Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. (§ 9 (1) 25 BauGB)

1. Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und während der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen entsprechend DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen.
2. Pro 250 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist ein Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei werden die in der Planunterlage eingetragenen Pflanzungen im Straßenraum angerechnet.
3. In der Planzeichnung eingetragene Einzelbäume und Gehölze sind mit einer Abweichung von max. 3 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Nicht angewachsene Gehölze sind in der folgenden Vegetationsperiode durch Nachpflanzung zu ersetzen.
4. An den Grundstücksgrenzen, die die Grenze des Geltungsbereiches bilden, sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen folgender Arten zu pflanzen, z.B.: Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Weißdorn (*Gataegus monogyna*), Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Schlehe (*Prunus spinosa*).
5. Für Bepflanzungen sind innerhalb des Baugebietes überwiegend, auf den mit K 1 bis K 4 bezeichneten Flächen ausschließlich, standortgerechte Laubholzarten zu verwenden, z.B.  
Bäume erster Ordnung:  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Buche (*Fagus sylvatica*), Feldulme (*Ulmus minor*), Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Bäume zweiter Ordnung:  
Feldhorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hochstämmige Obstbäume  
Sträucher:  
Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Schlehe (*Prunus spinosa*)

## E Festsetzungen nach § 8 u. § 8a BNatSchG

1. Die an der Erschließungsstraße eingetragenen Laubbäume sind im Zuge des Endausbaus der Straße von der Ortsgemeinde zu pflanzen. Dabei ist eine Pflanzung auf Privatgrundstücken vom jeweiligen Eigentümer zu dulden und dauerhaft zu unterhalten. Die übrigen Pflanzungen auf den Privatgrundstücken sind mit der Bezugsfertigkeit der Gebäude in der nächstmöglichen Pflanzzeit, spätestens jedoch innerhalb von 2 Jahren durchzuführen.