

Gemeinde Auufer

Teil B: Text

zur

Satzung der Gemeinde Auufer über den Bebauungsplan Nr. 1 "Kortenmoor"

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Absatz 5 und § 1 Absatz 6 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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.

1.3 Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Je Grundstück ist nur eine Zufahrt von maximal 3,50 m Breite zulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 3 Nr. 2 BauNVO)

Für alle zulässigen Dachformen sind folgende maximale bauliche Höhenentwicklungen einzuhalten:

- max. zulässige Firsthöhe FH max.: 12,50 m (über NHN)
- max. zulässige Traufhöhe TH max.: 7,00 m (über NHN)
- max. zulässige Höhe Erdgeschoßfertigfußboden: 3,50 m (über NHN)

2.2 Höhenbezugsebene (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Höhenbezugsebene für die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt das Deutsche Haupthöhennetz (DHHN2016), die maximal zulässigen Höhen werden festgesetzt in Metern über NHN (Normalhöhennull).

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 4 LNatSchG)

3. Erhalt von Bäumen

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die Verwendung von Gartenfolien ist generell 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.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

5. Dächer

Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45° zulässig. Für Friesengiebel (Zwerchgiebel) ist eine Dachneigung bis 60° zulässig.

Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind entweder als Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 8° zulässig oder sind in gleicher Dachform und -neigung wie das Hauptgebäude auszuführen.

Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Photovoltaikanlagen, Solarthermie) sind im gesamten Plangeltungsbereich auf allen Dächern zulässig.

IV. HINWEISE

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG folgende Maßnahmen zu beachten:

Bauzeitenfenster:

Gehölzrückschnitte sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zulässig.

Vermeidung von Lichtemissionen:

Entlang der Dorfstraße ist weiterhin auf Straßenbeleuchtung zu verzichten. Auch im Bereich der Privatgrundstücke (Garten, Terrasse, Wege ums Haus, etc.) sind nur gezielt auf die Fläche ausgerichtete, insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen zulässig. Dies sind vollabgeschirmte Leuchten, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen und eine maximale Lichtpunkthöhe von 3 m aufweisen. Scheinwerfer oder sonstige Beleuchtungen die beispielsweise in die Großbäume anstrahlen sind somit unzulässig. Eine Beleuchtung des Gartens sowie Illuminationen der Hausfassaden sind ebenfalls unzulässig. Außerdem ist eine Verwendung von Leuchtmitteln mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K unzulässig.

Vermeidung von Kollisionen:

Um die Wahrscheinlichkeit einer Kollision von Vögeln an Verglasungen zu reduzieren sind Verglasungen über Eck, Verglasungen ohne Rahmen sowie spezielle Gläser mit einer erhöhten Spiegelung, wie beispielsweise manche Wärme- oder Sonnenschutzgläser mit deutlich verringerter Lichttransmission insbesondere in Richtung der Gehölze unzulässig.

Baumschutz

Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume ist bei allen Bautätigkeiten die DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten.