

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 DER GEMEINDE UPAHL FÜR DIE ERGÄNZUNG DER SÜDWESTLICHEN ORTSLAGE IN SIEVERSHAGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dient.

- 1.1. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 – Tankstellen
gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

- 1.2 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird für den Bereich des Vorhabengebietes festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen

- 2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes beträgt die maximal zulässige Traufhöhe $TH_{\max}$ 4,00 m und die maximal zulässige Firsthöhe $FH_{\max}$ 9,00 m über dem unteren Bezugspunkt.
- 2.2 Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt des aufstrebenden traufseitigen Mauerwerks mit der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm der Hauptgebäude.
- 2.3 Die Firsthöhe ist der obere Abschluss der Dachhaut (First) also der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
- 2.4 Die maximal zulässige Firsthöhe darf durch technische Aufbauten, Schornsteine, Lüftungsrohre und Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 0,50 m überschritten werden.

- 2.5 Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird mit 42,50 m über NHN im DHHN 2016 bestimmt.

3. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 12 und § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb von Baugrenzen zulässig, ausgenommen zwischen rückwärtiger Baugrenze und der privaten Grünfläche.

II. GRÜNFLÄCHEN, PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von rundm² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) sollen Ökopunkte aus einem Ökokonto in Anspruch genommen werden. Der Bedarf wird nach Vorlage der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung bestimmt. Die Bereitstellung der erforderlichen Ökopunkte wird bis zum Satzungsbeschluss gesichert.

1. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.1 Maßnahmen zur Oberflächengestaltung

Flächenhafte Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder Steinbeete werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird, sowie Zufahrten und Wegeflächen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

1.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Wird im weiteren Verfahren nach Vorlage der Unterlagen zum Naturschutz fortgeschrieben.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Werden bei Erfordernis mit den Entwurfsunterlagen ergänzt.

IV. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

1. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE NACH BUNDESRECHT

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen und die Arbeiten der Baufeldfreimachung/ Beräumung nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum

vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Reptilien und Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Reptilien, Amphibien, usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Vorsorgemaßnahmen

Gehölzschnitt

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

2. GEHÖLZSCHUTZMAßNAHME

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.