Gemeinde Teldau, Ortsteil Bandekow (Amt Boizenburg-Land)

Textliche Festsetzungen (Teil B) für den Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnsiedlung Bandekow nördlich des Grauen Weges und westlich der B 195“

– Stand November 2021 –

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Ausschluss von Nutzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 1 Abs. 5, § 4 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten sind die sonst nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig. Ebenso sind die sonst nach § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zulässigen Nutzungen auch als Ausnahme nicht zulässig.

1.2 Maximale Gebäudehöhe

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 1 u. Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten dürfen im Baufeld 1 die Höhe von 18,5 NHN und im Baufeld 2 die Höhe von 19,0 m NHN nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Höhenbegrenzung sind Schornsteine oder Antennenanlagen.

1.3 Zahl der Vollgeschosse

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 1 u. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Der Bau eines 2. Vollgeschosses ist nur unter einer Dachschräge von mindestens 35° zulässig.

2. Mindestgrundstücksgröße

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Für die allgemeinen Wohngebiete wird für das Baufeld 1 eine Mindestgrundstücksgröße von 900 qm und für das Baufeld 2 eine Mindestgrundstücksgröße von 1.200 qm festgesetzt.

3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Auf jedem Baugrundstück ist es zulässig, nur ein Wohngebäude als Einzelhaus zu bauen. In einem Einzelhaus ist es zulässig, höchstens 2 Wohnungen zu bauen.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die Anlage von Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO und baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB umgrenzten Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, innerhalb des allgemeinen

Wohngebietes im Norden des Baufeldes 2 nicht zulässig. Eine Einfriedung der Grundstücke ist zulässig.

5. Grundstückszufahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Ein- und Ausfahrt für Kraftfahrzeuge ist an den in der Planzeichnung festgestellten Stellen – im südlichen Teil des Baufeldes 1 als Anbindung an die Straße „Grauer Weg“ sowie im westlichen Teil des Baufeldes 2 als Anbindung an den landwirtschaftlichen Weg – nicht zulässig.

6. Schutz der Deiche

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, § 74 Abs. 1 Nr. 5, 6 und 7 LWaG

In den in der Planzeichnung im Norden des Baufeldes 2 festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung oder das Verändern von Bauwerken und Anlagen, das Aufstellen, Lagern oder Ablagern von Gegenständen aller Art sowie das Verlegen von Rohren, Kabeln und anderen Leitungen nicht zulässig. Außerdem ist das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Beschädigungen oder das Entfernen der Grasnarbe nicht zulässig.

II. Gestalterische Festsetzungen

1. Dachneigung / Dachform

Bei dem Bau der Wohngebäude ist das Hauptdach des Wohngebäudes als Hartdach mit einer Mindestdachneigung von 22° zu bauen. Diese Festsetzung gilt nicht für Dächer von Gauben, Vorbauten, Wintergärten, baulichen Nebenanlagen, Garagen oder Carports. Als Ausnahme ist bei dem Bau von Grün- bzw. Grasdächern für das Dach des Hauptgebäudes eine Mindestneigung von 15° zulässig.

Hinweis:

Bezüglich der Dachbegrünung von Carports und Garagen wird auf die Beachtung der Grünordnerischen Festsetzungen III / 3. verwiesen.

2. Dachfarben / Dachmaterial

Bei dem Bau von Hartdächern auf den Hauptgebäuden sind Ton- oder Betondachsteine zu verwenden in den Farben rot, braun, anthrazit, schwarz oder in Mischungen dieser Farben.

3. Außenwandmaterialien und -farben

Der Bau von Blockbohlenhäusern ist nicht zulässig. Eine Holzverkleidung der Hauptgebäude ist zulässig. Die Außenwände sind in den Farben grau, anthrazit, rot braun, gelb, weiß oder in Mischungen dieser Farben zulässig.

III. Grünordnerische Festsetzungen

1. Erhalt von Einzelbäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

1.1 Erhalt von Einzelbäumen in der Verkehrsfläche, südlich Baufeld 1

Auf den in der Planzeichnung in der Verkehrsfläche, südlich des Baufeldes 1, festgesetzten Standorten zum Erhalt der Einzelbäume sind die dort vorhandenen Einzelbäume dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang dieser Laubbäume sind diese durch Laubbäume derselben Art mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm am selben Standort oder in direkter Nachbarschaft zu ersetzen.

1.2 Erhalt eines Laubbaumes in der Verkehrsfläche, südöstlich Baufeld 2

Auf dem in der Planzeichnung im Grenzbereich zwischen der Verkehrsfläche und dem Baufeld 2 festgesetzten Standort zum Erhalt des Einzelbaumes ist der dort vorhandene Einzelbaum dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang dieses Laubbaumes ist dieser durch einen Laubbaum derselben Art mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm am selben Standort oder in direkter Nachbarschaft zu ersetzen.

2. Anpflanzungsgebote von Einzelbäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.1 Anpflanzungen von Einzelbäumen auf der Verkehrsfläche der Planstraße

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zur Anpflanzung von Einzelbäumen sind mittelkronige Laubbäume der Artenliste 1 in der dort angegebenen Mindestpflanzqualität in einem Mindestabstand von 10,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Jeder Laubbaum ist in einer unversiegelten Fläche mit mindestens 12 qm (Baumscheibe) zu pflanzen und die Bäume sind vor dem Anfahren durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

2.2 Anpflanzungen von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangener 1.200 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum der Artenliste 1 in der dort angegebenen Mindestpflanzqualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ ist es zulässig, je angefangener 600 qm Grundstücksfläche einen Obstbaum einer heimischen Obstsorte anzupflanzen.

Artenliste 1

Folgende Baumarten sind für die Einzelbaumpflanzungen in einem Mindestabstand von 10,0 m in der Mindestpflanzqualität Ballenware, 3x verpflanzt, Hochstamm, StU 16 bis 18 cm zulässig:

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Hinweis:

Bei Abgang und Ersatzpflanzungen sowie beim Anpflanzen von Obstbäumen in den Baugrundstücken ist die Liste anerkannter, gebietseigener Gehölze für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen für das UNESCO-Biosphärenreservat Schaalsee und das UNESCO-Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern zu beachten.

IV. Hinweise

1. Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auf u.a. bodenbrütende Arten sind die Erschließungsarbeiten und bauvorbereitenden Maßnahmen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und 29. Februar eines jeden Jahres, durchzuführen.

Stand: November 2021

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Tel./E-Mail: 040-298 120 99-0 • info@plankontor-hh.de

Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin

Tel./E-Mail: 03391-45 81 80 • info@plankontor-np.de

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / B. A. Igor Becker / M. Sc. Niclas Braun