

Bebauungsplan Nr. 9 „Burgstieg II“

mit örtlichen Bauvorschriften

(Stand: Vorentwurf 02. Oktober 2018)

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, Garagen und Carports dürfen die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten.

3. Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 650 m².

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

5. Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Zufahrten sind in höchstens 4 m Breite zulässig. Jedes Grundstück darf über höchstens eine Zufahrt verfügen. Ausnahmsweise können auch zwei Zufahrten zugelassen werden, wenn in einem Einzelhaus zwei Wohneinheiten mit getrennten Hauseingängen erschlossen werden.

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

6.1 Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Linde, Rosskastanie, Esche und Birke oder ein Obstbaum (alte Sorte).

6.2 Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

6.3 Vorhandene Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 0,20 m, gemessen in 1 m Höhe, sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist Ersatz mit zwei standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu schaffen.

Örtliche Bauvorschriften

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

1. Dächer

1.1 Für die Dächer der Gebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad zulässig. Untergeordnete Terrassenüberdachungen und Wintergärten können auch mit einer Dachneigung von unter 30° versehen werden.

1.2 Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO oder Garagen können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von 45 m² nicht überschritten wird.

1.3 Für die Dacheindeckung ist nur Material in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig. Für die Dacheindeckung untergeordneter Terrassenüberdachungen und Wintergärten ist auch Glas zulässig.

2. Traufhöhen

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,50 m. Bezugshöhe ist die Oberkante der Mitte der Erschließungsstraße, gemessen in Höhe der Grundstückszufahrt. Als Traufe wird die Schnittlinie der Verlängerung der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

Hinweise

1. Notwendige Einstellplätze

Gemäß § 47 NBauO wird bezüglich der Richtzahlen für Einstellplätze empfohlen, je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

2. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den o. g. örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

3. Archäologie

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet gemacht werden, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

4. Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen

Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen. Die Gemeinde wird nötigenfalls zur Durchsetzung der Bepflanzung vom Pflanzgebot nach § 178 BauGB Gebrauch machen.