

## **Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Gemeinde Platten; Teilgebiet „Gartenstraße“**

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)**

### **A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

#### **1 Allgemeines Wohngebiet – WA**

(§ 4 BauNVO)

##### **1.1 Zulässige Nutzungen:**

1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### **1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):**

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

##### **1.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):**

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

### **B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 21a BauNVO)

#### **1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche**

(§§ 17 und 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

#### **2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche**

(§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die aus der festgesetzten GRZ von 0,4 resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf nur durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und nur in so weit überschritten werden, als insgesamt eine GRZ von 0,55 bezogen auf das jeweilige Gesamtgrundstück nicht überschritten wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

#### **3 Höhe baulicher Anlagen**

##### **3.1 Maximale Traufhöhen**

Oberer Messpunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand. Oberer Messpunkt für die Traufhöhe der höher liegenden Traufseite des Pultes von Pultdächern ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand an der höher liegenden Traufseite des Pultes. Oberer Messpunkt für die Traufhöhe der tiefer liegenden Traufseite

des Pultes von Pultdächern ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand an der tiefer liegenden Traufseite des Pultes. Oberer Messpunkt für die Traufhöhe von Flachdächern ist der höchste Punkt der Attika.

Unterer Messpunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der angrenzenden Straße, gemessen auf der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und Straße im Endausbauzustand. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher unterer Bezugspunkt.

Maximale Traufhöhen:

Dachform	Maximale Traufhöhe in m		
	„A“	„B“	
<b>Kennbuchstabe:</b>			
<b>Satteldach</b>	6,5	9,5	
<b>Krüppelwalmdach</b>	6,5	9,5	
<b>höhenversetztes Pultdach mit gegenläufiger Dachneigung</b>	6,5	9,5	
<b>Walmdach</b>	6,5	9,5	
<b>Zeltdach</b>	6,5	9,5	
<b>Pultdach</b>			
Höhere Traufseite	7,5	10,5	
Tiefere Traufseite	6,5	9,5	
<b>Flachdach</b>	7,5	10,5	

### 3.2 Maximale Firsthöhen

Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie z.B. Schonsteine, Antennen, Aufzugschächte etc.

Unterer Messpunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der angrenzenden Straße, gemessen auf der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und Straße im Endausbauzustand. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher unterer Bezugspunkt.

Maximale Firsthöhen:

Dachform	Maximale Firsthöhe in m		
	„A“	„B“	
<b>Kennbuchstabe:</b>			
<b>Satteldach</b>	9,5	12,5	
<b>Krüppelwalmdach</b>	9,5	12,5	
<b>höhenversetztes Pultdach mit gegenläufiger Dachneigung</b>	9,5	12,5	
<b>Walmdach</b>	9,5	12,5	
<b>Zeltdach</b>	9,5	12,5	
<b>Pultdach</b>	-*	-*	
<b>Flachdach</b>	-*	-*	

\* Bei Pult und Flachdächern sind die Regelungen unter Punkt „Maximale Traufhöhen“ anzuwenden.

## C) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten und zwar um ein Maß von maximal 1,50 m.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **D) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude beträgt

- beim Einzelhaus maximal 2 Wohnungen,
- beim Doppelhaus maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte.

#### **E) ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichten, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

#### **F) FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

##### **1 Oberflächenbefestigung**

Hofflächen, Hauszufahrten und –zuwegungen, PKW-Stellplätze und Wirtschaftswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies, o.ä..

##### **2 Geländemodellierung**

Für individuelle Aufschüttungen oder Abgrabungen auf den Baugrundstücken bzw. für Straßenböschungen gilt:

- a) Erdböschungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen und ab einer Höhe von jeweils max. 1,5 m durch  $\geq 0,5$  m breite Bermen zu staffeln.
- b) Stützmauern sind ausschließlich als Trockenmauern oder Gabionenwände bzw. natursteinverblendete oder verputzte Mauern anzulegen und ebenfalls je 1,5 m Höhe durch Bermen (Breite gem. Stützstatik) zu staffeln.

##### **3 Retentionsanlagen – Gestaltung und Bepflanzung**

Auf den im Bebauungsplan mit **W 1** gekennzeichneten Flächen für die Wasserwirtschaft (Retentionsbecken) sind folgende Maßnahmen umzusetzen, die im Rahmen des Wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens mittels qualifiziertem Ausführungsplan konkretisiert werden müssen:

- a) Die Rückhaltebecken gem. entwässerungstechnischem Begleitplan sind nach Fertigstellung des Planum und Andeckung von Oberboden mit einer standortgerechten Wiesenmischung gem. RSM 8.1 (Tabelle 1 und 2, Variante: frische bis feuchte Standorte) einzusäen und extensiv zu pflegen (max. 2 mal Mähen/Mulchen im Jahr). Die Becken können bei hydraulischem Erfordernis entsprechend der Pflegevorgaben der Verbandsgemeindewerke bewirtschaftet werden.
- b) Oberhalb der Einstauhöhe der Beckenböschungen und auf den nicht durch bauliche Anlagen betroffenen Restbereichen sind – unter Berücksichtigung von betrieblich gehölzfrei zu haltenden Fahrgassen - mind. 1 kleiner bzw. mittelgroßer Laubbaum und 20 Laubsträucher einheimischer Arten je angefangene 100 m<sup>2</sup> Fläche als lockere Gruppen oder geschlossene Hecken anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die gehölzfreien Zwischenräume sind max. einmal im Jahr zu mulchen.
- c) Erforderliche Betriebswege oder Fahrgassen sind wasserdurchlässig mit Rasenschotter zu befestigen.
- d) Als Gehölzarten sind zu verwenden:  
*Acer campestre* (Feldahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Juglans regia* (Echte Walnuss), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus domestica* (Speierling); *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna*, *C. laevigata* (Weißdorn), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Rosa spec.* (Wildrosen), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball);
- e) Bei der Errichtung einer Zaunanlage ist nur das Becken selbst einzufrieden. Der Bodenabstand ist so zu wählen, dass kleinere Tiere diesen Zaun passieren können.

#### **4 Artenschutz / Umweltbaubegleitung**

- a) Vor der Baufeldräumung im östlichen Teilbereich des Plangebietes muss durch kundige Umweltbaubegleitung eine fachgerechte Kontrolle auf Schlingnatter-Vorkommen durchgeführt werden. Werden Schlangen angetroffen, ist ein zeitlicher Aufschub der Baufeldräumung oder ein artenschutzrechtliches Befreiungsverfahren mit entsprechender Verpflichtung der fachgerechten Betreuung der gefundenen Tiere anzustreben.
- b) Vor dem Fällen des Höhlenbaums (Standort s. Anlage 1 des Umweltberichtes) oder dem Abriss der Gebäude und des gemauerten Durchlasses muss durch kundige Umweltbaubegleitung eine fachgerechte Kontrolle auf Vogel- oder Fledermausbesatz durchgeführt werden. Werden Sommerquartiere, winterschlafende oder anderweitig übertagende Fledermäuse bzw. brütende Vögel angetroffen, ist ein zeitlicher Aufschub der Rodungs- oder Abrissmaßnahme erforderlich oder ein artenschutzrechtliches Befreiungsverfahren mit entsprechender Verpflichtung der fachgerechten Betreuung der gefundenen Tiere anzustreben.

#### **5 Ausgleichsmaßnahme A 1 – Anpflanzung Gebüsch**

Auf dem zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzten Flächen sind flächig im 1 x 1 m Verband 5 Laubbäume und 200 Laubsträucher einheimischer Arten anzupflanzen. Die Gehölze sind nachfolgend grundsätzlich der freien Sukzession zu überlassen. Ast- oder Kronenrückschnitte sind fachgerecht und nur in geringem Umfang bei wesentlicher Beeinträchtigung der Nachbarnutzung zulässig. Bei nachweislicher Gefährdung der Verkehrssicherungspflicht können die Gehölze abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.

#### **6 Ausgleichsmaßnahme A 2 – Anlage von Nist- und Quartierhilfen**

- a) In Abstimmung mit einer versierten Fachkraft sind an geeigneten Laub-Alt bäumen oder Gebäuden / Bauwerken im Umfeld des Plangebietes
  - 1 Stk Vogelkästen (Typ: Höhlen)
  - 2 Stk Vogelkästen (Typ Halbhöhle)

- 2 Stk Fledermauskästen (Typ: Höhlen)

- 3 Stk Fledermauskästen (Typ: Spalten)

anzubringen. Für die Vogelnist- und Fledermauskästen sind Werkstoffe mit hoher Lebensdauer (z.B. Holzbeton) von fachkundigen Firmen (z.B. Fa. Schwegler, Fa. Naturschutzbedarf Strobel oder vergleichbar) zu wählen.

- b) Die ausgewählten Standorte (Bäume, Gebäude) sind zu dokumentieren und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust oder Abriss können die Nist- und Quartierhilfen unter fachkundiger Betreuung umgehängt werden, was ebenfalls zu dokumentieren ist.
- c) Die ausgewählten Standorte (Bäume, Gebäude) sind zu dokumentieren und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust oder Abriss können die Nist- und Quartierhilfen unter fachkundiger Betreuung umgehängt werden, was ebenfalls zu dokumentieren ist.

## **G) ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

(§ 9 Abs.1 Nr. 15, 25 a und b BauGB)

### **1 Gehölzerhalt**

- a) Die im Bebauungsplan zum Erhalt gekennzeichneten Einzelbäume bzw. flächigen Gehölzbestände sind zwingend auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher und standortnaher Ersatz anzupflanzen. Ast- oder Kronenrückschnitte sind fachgerecht und nur in geringem Umfang bei wesentlicher Beeinträchtigung der Nachbarnutzung zulässig. Bei nachweislicher Gefährdung der Verkehrssicherungspflicht können die Gehölze abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Während der Bauarbeiten sind die Gehölze und deren Wurzelwerk fachgerecht zu schützen.
- b) Die sonstigen, auf den Baugrundstücken bzw. Flächen für die Wasserwirtschaft vorhandenen Laubgehölze sind möglichst auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Während angrenzender Bauarbeiten sind alle Gehölze fachgerecht (Krone, Stamm und Wurzelwerk) gegen Verlust und Beschädigung zu schützen.
- c) Sind Gehölze zwingend zu entfernen, muss dies gem. Bundesnaturschutzgesetz außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Okt. bis 28./29. Feb. d. J und unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz erfolgen.

### **2 Gestaltungsmaßnahmen G 1.1 und 1.2 - Begrünung der Baugrundstücke**

- a) Auf der in der Satzung mit den Symbolen zum Anpflanzen von Sträuchern gekennzeichneten Grundstücksgrenzen ist als Gestaltungsmaßnahme G 1.1 vom jeweiligen Grundstückseigentümer eine auf dem Grundstück zusammenhängende, mind. einreihige Hecke (mind. 1 Pfl je lfm) aus einheimischen Laubsträuchern anzupflanzen. Die Hecke ist Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang sind einzelne Sträucher in der nächstfolgenden Pflanzperiode artgleich zu ersetzen. Die Hecke darf eine Endwuchshöhe /Schnitthöhe von 1,70 m nicht unterschreiten, Die zulässigen Grenzabstände entsprechend der §§ 44 bis 47 LNRG sind bei der Anpflanzung zu berücksichtigen.
- b) Pro Baugrundstück ist vom Grundstückseigentümer mind. ein mittelgroßer Laubbaum 2. Ord. (auch Zierarten) oder ein hochstämmiger Obstbaum als Gestaltungsmaßnahme G 1.2 (ohne zeichnerische Darstellung) anzupflanzen Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode artgleicher und einfacher Ersatz (Laub- oder Obstbaum) anzupflanzen.

## **H) UMSETZUNG UND ZUORDNUNG NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICHSMÄßNAHMEN gem. § 9 (1a) Satz 2 und § 135 BauGB**

### **1 Die festgesetzten Maßnahmen sind umzusetzen:**

W 1 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Retentionsanlagen.

- G 1.1 / 1.2 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes auf dem jeweiligen Baugrundstück  
 A 1 / A 2 möglichst vor Baufeldräumung im Plangebiet, spätestens jedoch innerhalb eines Jahres nach Baubeginn der Erschließungsstraße

**2 Die Maßnahmen sind zugeordnet**

- W 1 zu 100 % den Retentionsanlagen  
 G 1.1 / 1.2 zu 100 % den Baugrundstücken  
 A 1 / A 2 zu 71 % den Baugrundstücken, zu 21 % der Erschließungsstraße und zu 8 % den Retentionsanlagen

**II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.**

**I) DACHGESTALTUNG**

**Zulässige Dachformen und Neigungen:**

Dachform	Dachneigung in Grad	
	Mindest Dachneigung	Maximale Dachneigung
Satteldach	25°	45°
Krüppelwalmdach	25°	45°
höhenversetztes Pultdach mit gegenläufiger Dachneigung*	25°	45°
Walmdach	15°	30°
Zeltdach	15°	30°
Pultdach	15°	30°
Flachdach	-	5°

\*Das zulässige Versatzmaß für höhenversetzte Pultdächer beträgt maximal 1,50 Meter. Das zulässige Versatzmaß für seitenversetzte Pultdächer beträgt maximal 2,00 Meter.

Ausgenommen von den Festsetzungen sind die Dächer von Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO, Gauben und Zwerchhäusern sowie Anbauten.

**J) ANORDNUNG VON STELLPLÄTZEN, GARAGEN UND NEBENANLAGEN**

Je Wohnung sind mindestens 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

Zwischen Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports welche nicht in das Hauptgebäude integriert sind, und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist mit der Seitenwand ein Abstand von mindestens 2,50 m von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

**Teil C) Hinweise und Empfehlungen**

**Hinweise und Empfehlungen siehe Begründung.**