

Bebauungsplan Nr. 10, 3. Änderung

für den Abschnitt D/E "Steinstraße / Osterhorner Weg" östlich des Gewerbegebietes "Steinstraße", nördlich der Steinstraße und nordöstlich des Osterhorner Weges

in der Gemeinde Brande-Hörnerkirchen

Teil B: Textliche Festsetzungen (Stand Vorentwurf, 01.11.2021)

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Im Plangebiet sind folgende Höhen als Höchstmaß einzuhalten:

Zahl der Vollgeschosse	Sockelhöhe	Traufhöhe	Firsthöhe
I	0,4 m	4,5 m	10,0 m
II	0,4 m	6,0 m	8,5 m

Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss und der Geländehöhe, die Traufhöhe bezeichnet das Maß zwischen der Geländehöhe und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Außenkante der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika und die Firsthöhe bezeichnet das Maß zwischen der Geländehöhe und der obersten Außenkante der Dachhaut (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

1.2 Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen wird die Oberkante der Fahrbahnmitte in der das Baugrundstück erschließenden Straße (Planstraße A oder B / Wohnweg) als maßgebende Geländehöhe festgesetzt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

2.1 Nebenanlagen, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).

3. Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 4 LWG)

3.1 Das auf den versiegelten Grundstücksflächen und den Dachflächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser, sowie das Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen sind dem Regenrückhalteraum zuzuführen und von dort gedrosselt in die Vorflut zu leiten.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Die mit (1) gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit Landschaftsrasen anzusäen und von einer Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern freizuhalten. In diesen Knickschutzstreifen ist die Anlage von offenen Gräben bzw. Mulden zur Oberflächenentwässerung zulässig, die durch flache Böschungen naturnah zu gestalten sind.

- 4.2 Die mit (2) gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gemäß der Begründung als extensive Wiesenfläche herzustellen und durch ein- bis zweimalige Mahd im Zeitraum 01.07. - 15.10. mit Abräumen des Mahdgutes zu unterhalten. Düngung, Pflanzenschutz und Drainage sind nicht zulässig. In dieser Fläche ist die Herstellung eines Regenrückhalteraaumes zulässig, dieser ist naturnah mit wechselnden Böschungsneigungen 1:2 bis 1:10 auszubilden.

5. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 5.1 In den mit (1) gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt ein Leitungsrecht zugunsten der Oberlieger für die Ableitung des Oberflächenwassers. Die entsprechenden Gräben bzw. Mulden sind so zu pflegen, dass der Ablauf des anfallenden Oberflächenwassers von allen Grundstücken jederzeit gewährleistet ist.
- 5.2 In den zeichnerisch festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gilt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger für die Erschließung der angrenzenden Grundstücke.

6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 *noch zu Maßnahmen gegen Verkehrslärm zu ergänzen*
- 6.2 Zur Minimierung der Anreicherung von Schadstoffen im Oberflächenwasser sind Zink, Kupfer und Blei als Materialien für die Dacheindeckung nur zulässig, wenn das Oberflächenwasser auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen von diesen Schwermetallen gereinigt wird.

7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- 7.1 Die im Plangeltungsbereich als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und bei Abgang umgehend zu ersetzen. Als Ersatz ist jeweils ein Baum der gleichen Art in der Qualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm zu pflanzen.

8. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

noch zu ergänzen

9. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- 9.1 Im Plangeltungsbereich sind bei zweigeschossigen Wohngebäuden Dachneigungen von 20° - 35° und bei eingeschossigen Wohngebäuden Dachneigungen von 35° - 50° zulässig, für Gewerbehallen sind Dachneigungen von 15° - 50° zulässig. Im gesamten Geltungsbereich sind für Garagen und Nebenanlagen auch Flachdächer zulässig. Ausnahmsweise sind auf 20 % der zulässigen Grundfläche Gebäudeteile mit anderen Dachneigungen zulässig (z.B. Wintergärten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Solaranlagen).
- 9.2 Im gesamten Geltungsbereich sind Dacheindeckungen in roten, rotbraunen, braunen, dunkelblauen oder schwarzen Farbtönen zu gestalten. Die Fassaden sind mit einer weißen bis gelben, roten oder rotbraunen Außenhaut auszuführen. Unbehandeltes Holz als Fassadenmaterial ist ebenfalls zulässig.
- 9.3 Zur Landesstraße L114 wirkende Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig und nur, soweit die Anlagen auf die eigene Leistung hinweisen. Je Betriebsgrundstück ist nur eine Werbeanlage zulässig, und zwar bis zu einer Größe von 2,0 m². Sie darf nur flach auf der Außenwand der Gebäude in waagerechter Ausführung errichtet werden. Beleuchtete Werbeanlagen sind in mattweißem Licht und blendfrei auszuführen.
- 9.4 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Die Anlage von Steingärten aus Steinen, Kies, Schotter, Split oder ähnlichem Material ist unzulässig.

Hinweise:

- Der überplante Teilbereich des **Bebauungsplans Nr. 5** tritt mit Wirksamwerden des Bebauungsplans Nr. 10, 3. Änderung außer Kraft.
- Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind die **Abstandsflächenregelungen** der Landesbauordnung (LBO) zu beachten.
- Die notwendige Anzahl der **Stellplätze / Garagen** ist gemäß § 50 der Landesbauordnung (LBO) auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen.
- **Natur- und Klimaschutz**
 - Zur Vermeidung des Tötungsverbot für Brutvögel sind Baufeldräumungen und Gehölzrodungen zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.
 - Bei Baumaßnahmen im Kronenbereich der Bäume ist die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Sie wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.
 - Die vorhandenen Knickstrukturen stehen als Biotop einschließlich Erdwall und vorhandenen Bäumen und Sträuchern unter Naturschutz, sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für den Ersatz sind standortgerechte Wildsträucher und Heister (einheimische Arten gemäß Pflanzvorschlag in der Begründung) zu verwenden. Der Knickbewuchs kann mit Ausnahme der Überhälter alle 10 -15 Jahre eine Handbreit über dem Boden auf den Stock gesetzt werden