

I. Vorhaben

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gem. § 12 Abs. 3 a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Errichtet werden im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung:

- Ein zweigeschossiges Gebäude mit max. zwei Wohneinheiten und einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m. Die Wohnfläche umfasst in etwa 200 m², die Garagen und Terrasse in etwa 90 m².
- Die Lage der Baugrenzen berücksichtigt den Immissionswert von max. 18 % der Jahresstunden gem. des zugrunde gelegenen Geruchsgutachtens.
- Innerhalb des Wurzelschutzbereiches der benachbarten Eiche (südwestlich) sollen zur Vermeidung von Schäden keine baulichen Anlagen entstehen.

II. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

II.1. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Mischgebiet sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

II.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 31 Abs. 1 BauGB, 16 Abs. 6 BauNVO)

Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück und dem höchsten Punkt des Firstes, gemessen in Straßenmitte.

II.3. Stellplätze, Carports und Garagen, Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 Abs. 1 BauGB)

Garagen und Carports, Stellplätze, Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im gekennzeichneten Wurzelschutzbereich des Nachbarbaumes.

III. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

werden ggf. ergänzt

III.1 Unversiegelter Grundstücksanteil (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, § 84 LBO)

Der nicht überbaute bzw. versiegelte Grundstücksanteil der Mischgebietsflächen, mind. 40 %, ist als Vegetationsschicht anzulegen und zu begrünen (beispielsweise mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen, heimischen Gehölzen, Rasen etc.).

III.2 Vorgärten

Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind nur für die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze und Zuwege zulässig. Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Materialien, wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig.

Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der Straße "Sackgasse" und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten, vorderen Baugrenze.

III.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Außenbeleuchtungen sind zum Schutz von Fledermausarten und nachtaktiven Insektenarten insektenfreundlich zum Beispiel in Form von Natrium-Niederdruck-, Natrium-Hochdruck- oder LED-Lampen auszuführen.

IV. Hinweise

IV.1 Schutz von Bäumen

Bei der Durchführung der Bautätigkeiten sind für die im B-Plan gekennzeichneten Bäume die Eingriffsminimierenden Vorgaben der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", der RAS-LP4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" und der ZTV-Baumpflege (2006) „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.) einzuhalten und umzusetzen.

IV.2 Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen

dem 01.10. und dem 28/29.02. ausgeführt werden. Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Sofern diese Schonfrist nicht eingehalten werden kann, ist in einem Zeitraum von maximal 5 Tagen vor Baubeginn der vom Bauvorhaben betroffene Bereich auf ggf. Vogel- und Fledermausvorkommen zu prüfen und es sind je nach festgestelltem Vorkommen ggf. spezielle Maßnahmen zu ergreifen.

Aufgestellt: Rellingen, 11.08.2020



danne & **n**achtmann

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen

Telefon: (04101) 852 15 72 . Fax: (04101) 852 15 73

büero@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de