

# Text (Teil B)

## 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

## 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 beträgt die zulässige max. Grundfläche für Grundstücke bis 800 m<sup>2</sup> Größe 150 m<sup>2</sup>, für Grundstücke von 801 bis 900 m<sup>2</sup> Größe 170 m<sup>2</sup>, für Grundstücke von 901 bis 1.000 m<sup>2</sup> Größe 190 m<sup>2</sup> und für Grundstücke ab 1.001 m<sup>2</sup> Größe 220 m<sup>2</sup>. Im WA 1 beträgt die zulässige max. Grundfläche 500 m<sup>2</sup>.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Flächen für die erforderlichen Grundstückszufahrten nicht in die Berechnung der Grundflächenzahl einzubeziehen.

Die festgesetzten First- und Traufhöhen (Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachdeckung) beziehen sich gem. § 18 Abs. 1 BauNVO auf die Fahrbahnoberkante des des Grover Weges im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrten der Baugrundstücke.

## 3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie des Grover Weges nicht zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

## 4. Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) 6 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

## 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Der festgesetzte Knickschutzstreifen ist als Gras- und Krautflur auszubilden und einmal jährlich, nicht vor dem 1. August, zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Einsaat von regionalen Saatmischungen mit insektenfreundlichen Blühpflanzen ist zulässig. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeglicher Art, Ablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Stellplatzanlagen sind je 6 Stellplätze mit einem standortheimischen Laubbaum zu überstellen.

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig (z.B. großfugiges Pflaster) herzustellen.

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken in geeigneten Einrichtungen zurückzuhalten (Zisternen) und als Brauchwasser und/oder für die Gartenbewässerung zu nutzen.

Dachflächen von Nebenanlagen (Garagen, Carports, etc.) sind mindestens extensiv zu begrünen.

In Vorgärten der Baugrundstücke ist die Anlage von naturfernen Gärten durch Splitt-, Kies- und Schotterflächen unzulässig.

Nebengebäude, Carports und Garagen sind mit extensiver Dachbegrünung auszustatten. Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

6. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten GFL-Rechte können von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage abweichen, sofern die betroffenen begünstigten Anlieger zustimmen.

7. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

Auf den mit der Entwicklungsmaßnahme Nr. 1 festgesetzten Flächen ist eine Entwässerungsmulde herzustellen. Innerhalb dieser Fläche ist eine Abschirmbegrünung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Ortsrandeinpflanzung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen.

Alle anzupflanzenden Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

8. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Neigung von 15° bis 50° zulässig.

Die Fassaden der Hauptgebäude sind aus Sicht- oder Verblendmauerwerk, Putzflächen oder als Holzfassade in den Farben rot, rotbraun, beige, weiß oder Holz-natur herzustellen.

Für die Dachgestaltung sind Dacheindeckungen in den Farben rot, rotbraun, anthrazit und schwarz zulässig. Glänzende und spiegelnde Materialien sind nicht zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbton dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer und Holzbauten sind zulässig.

Einfriedungen der Grundstücke zum Grover Weg sind bis zu einer max. Höhe von 1.20 m zulässig.

## Hinweise

Die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG ist ein ggf. erforderlich werdender Abriss der bestehenden Natursteinmauer artenschutzfachlich zu begleiten. Nach artenschutzfachlicher Überprüfung sind ggf. Bauzeitenregelungen einzuhalten und Ersatzquartiere für Amphibien und / oder Reptilien entsprechend dem vorgefundenen Besatz nachzuweisen.

Zum Schutz von Insekten und lichtempfindlichen Fledermausarten sind öffentliche Beleuchtungsanlagen mit LED-Leuchtmitteln auszurüsten.

Gemeinde Grabau, Bebauungsplan Nr. 5  
Entwurf gem. § 3 (2) BauGB, GV 16.11.2022



stolzenberg@planlabor.de