

Text (Teil B)

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1(6) BauNVO.

Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen sind um 80% zulässig.

Die in der Planzeichnung festgesetzte max. zulässige Firsthöhe von 9 m bezieht sich auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.

Die max. zulässige Sockelhöhe (entspricht der Höhe des Geländes bis zur Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss) beträgt max. 0,5 m.

Oberhalb des ersten Vollgeschosses ist maximal ein weiteres Geschoss / Vollgeschoss zulässig. Oberhalb des zweiten Geschosses ist kein weiteres Geschoss zulässig.

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

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf den Grundstücken 1, 12 und 13 sind Nebengebäude, Stellplätze und Garagen auch jeweils westlich der überbaubaren Fläche zulässig.

3. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im WA I mit einer GRZ von 0,4 können je Wohngebäude max. 6 Wohnungen entstehen. Im WA II mit einer GRZ von 0,3 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

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

Die festgesetzten Knickschutzflächen sind als Gras- und Krautflur auszubilden und einmal jährlich, nicht vor dem 1. August, zu mähen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Die Einsaat von regionalen Saatmischungen mit insektenreichen Blühpflanzen ist zulässig. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeglicher Art, Ablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Knickschutzflächen sind gegen die benachbarten Wohnbaugrundstücke auszuzäunen. Innerhalb der Knickschutzfläche am östlichen Plangebietsrand ist die Anlage einer Regenwasserentwässerungsleitung zulässig.

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig (z.B. Pflaster mit offenen Fugen, durchlässiges Pflaster/Sickersteine oder Wassergebundene Deckschicht) herzustellen.

Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit Neigungen unter 25°, welche nicht zur Erzeugung erneuerbarer Energien nutzbar sind, sind mindestens extensiv (Substratschicht 10 cm) zu begrünen.

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken in geeigneten Einrichtungen (Zisternen von mind. 2,5 m³ je Wohnung) zurückzuhalten und zur Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser zu nutzen.

Die Anlage von vegetationsfreien Gärten durch Splitt-, Kies- und Schotterflächen ist unzulässig.

5. Bauliche Anlagen und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gem. § 9 (1) 23b BauGB

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien sind die für Solarenergie nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu min. 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden Solarwärmekollektoren auf Dachflächen errichtet, so können die hiervon beanspruchten Flächen auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

6. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Das in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzgebot für Einzelbäume ist mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen gem. „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze, BMU 2012“ zu erfüllen.

Es sind Bäume erster Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen.

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage der Baumstandorte sind Abweichungen zulässig, wenn die Grundstücksaufteilung, die Straßengestaltung, die Grundstückszufahrten oder die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen dieses erfordern.

Das Anpflanzen von Lorbeerkirsche und Konifere ist zur Einfriedung von privaten Vorgartenflächen nicht zulässig.

Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

7. Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Der durch die Planung entstehende Ausgleichsbedarf wird planextern erbracht. Die Planunterlagen werden bis zum Satzungsbeschluss um Angaben zum Ausgleich ergänzt.

8. Erforderliche Stellplätze gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 49 und 86 LBO

Es sind je Wohnung/Nutzungseinheit mind. 2 private Stellplätze auf privatem Grund nachzuweisen. Für Wohnungen/Nutzungseinheiten mit weniger als 60 m² netto Raumfläche (DIN 277) sind 1,5 private Stellplätze nachzuweisen.

9. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBO

Doppelhäuser sind in Bezug auf Dachform und Traufhöhe sowie Farbgestaltung jeweils einheitlich zu gestalten.

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Hinweise

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

Die Baufeldfreimachung und Bebauung müssen zur Vermeidung von Verletzungen und Tötung potenzieller Bodenbrüter außerhalb der Brutzeiten (1. August bis zum letzten Tag im Februar) vorgenommen werden. Sollte der Beginn der Bauarbeiten innerhalb der

Brutzeiten (1. März bis 31. Juli) erfolgen, so ist dies nur zulässig, wenn zuvor von fachkundiger Seite sichergestellt wird, dass die zu bebauenden Flächen nicht von Offenlandbrütern besetzt sind.

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind zum Schutz von im Plangebiet potenziell vorkommenden Amphibien und Reptilien während der Hauptwanderungszeit vom 1. März bis 30. September Absperrvorkehrungen bei Baumaßnahmen zu treffen.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen sollen öffentliche Straßen- und private Außenbeleuchtung nach unten gerichtet und in möglichst geringer Höhe angebracht werden. Es sollen Leuchtmittel mit einem Lichtspektrum mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil und einer Farbtemperatur von < 3.000 K genutzt werden, da diese nacht-aktiven Insekten weniger anziehen als andere Leuchtmittel. Zu bevorzugen sind Leuchtdioden.

DIN-Vorschriften, Verordnungen und andere Rechtsvorschriften auf, die in dieser Planung verwiesen wird, werden durch die Stelle, bei der die Planung auf Dauer eingesehen werden kann, ebenfalls zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Gemeinde Kastorf, Bebauungsplan Nr. 21
Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, GV 28.08.2025



stolzenberg@planlabor.de