

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Nutzungsbeschränkungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete – WA – § 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart

- Gartenbaubetriebe
- wird nicht zugelassen.

Bei den § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude sind max. eine Wohnung und eine zweite, die der Hauptwohnung deutlich untergeordnet ist, zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

2. Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO Schl.-H.

2.1 Gebäude

- Dachform: Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdach, Pultdach
- Dachneigung: 30° bis 50°
Ausnahmen:
 - bis 60° bei einem Walm-
 - 15° - 30° bei einem Pultdachbis 20 % der Grundfläche der Gebäude ist mit einer anderen Dachneigung zulässig
- Dacheindeckung: Dachpfannen oder Schieder, Solaranlagen,
- Außenwände:
 - Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen,
 - Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendmauerwerk oder der Außenwandputz müssen überwiegen
 - Holz bis auf geschichtete Rundhölzer

2.2 Garagen, Nebenanlagen und Anbauten

- Dach:
 - wie die Gebäude
 - Flachdach oder geneigte Dächer bis 30°
- Außenwandgestaltung:
 - wie Gebäude,
 - Wintergärten in Glasbauweise mit Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktionen,
 - offenen Kleingaragen in anderen Materialien

3. Grundstückszufahrten und Stellplätze § 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO Schl.-H.

Die Grundstückszufahrten sowie die privaten Stellplätze sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. (z.B. Pflaster mit breiten Rasenfugen, Rasengittersteine, Schottersteine etc.) Bituminöse Baustoffe und großflächige Betonplatten über 0,25 m² werden nicht zugelassen.

4. Höhen der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf max. 0,6 m über OK der Mitte der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

5. Einfriedungen § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB, § 9 LBO Schl.-H.

Einfriedungen aus geschlossenen Mauern, Erd- oder Steinwällen und großflächigen Tafeln sind an den öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich bis zu einer Höhe von 0,8 m über der Straßenverkehrsfläche zulässig. Die max. Höhe aller übrigen Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen darf 1,00 m nicht überschreiten.

Einfriedungen an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind nur mit Hecken mit heimischen Heckenpflanzen/ -gehölzen zulässig.

6. Oberflächenentwässerung § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern. Die Zuhilfenahme technischer Maßnahmen ist dabei zulässig.

7. Freizuhalten Sichtungsfelder § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 2 BauGB

Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), sind Bepflanzungen und Einfriedigungen über 0,7 m Höhe über OK der Straßenverkehrsfläche nicht zulässig.

8. Schutzflächen im Bereich des Knicks § 9 Abs. 1 Nr. 10 und 20 BauGB

Im Bereich der Knicks sind auf den Baugrundstücken in einem Streifen von 3,0 m vom Knickfuß keine baulichen Anlagen sowie Abgrabungen und Ablagerungen zulässig.

9. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB - Knick -, - Strauchreihe – und – Strauchpflanzung – sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

10. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen § 9 Abs. 1 a BauGB

Die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den im Bebauungsplan vorgesehenen unbebauten Baugrundstücken Nr. 1 – 10 zugeordnet:

- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einem Flächenanteil an 1231 m² (Sukzession und Streuobstwiese) einschließlich der vorgesehenen Biotopmaßnahmen.
- Die Bepflanzung der in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB – Knick -, - Strauchreihe – und – Strauchpflanzung – mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- 964 m² des vorhandenen Ökokontos der Gemeinde Krumstedt