

ORTSGEMEINDE

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT COSPEDA/KRIPPENDORF
HIER: GEMEINDE COSPEDA

BEBAUUNGSPLANENTWURF NR: 4 - WOHNBEBAUUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB/§ 1 (2+3) BauNVO)

1.1 Dorfgebiet (MD)

Das Plangebiet ist entsprechend Flächennutzungsplan allgemein als Wohnbaufläche ausgewiesen. Auf Grund der unmittelbaren Dorfanbindung wurde als besondere Art der baulichen Nutzung Dorfgebiet festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
- Kleinsiedlungen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für die örtliche Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten zugelassen werden.

Gemäß § 1 (5) BauNVO werden die nach § 5 (3) Nr. 1, 4-9 zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die nach § 5 (3) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB/§§ 16 und 17 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 BauNVO) GRZ 0,6

1.2.2 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) GFZ 1,2

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

II D

Höchstgrenze: zweigeschossig (Dachgeschoß als 2. Vollgeschoß
Kellergeschoß bei entspr. topogr. Gegebenheiten
als Einliegerwohnung)

- 1.3 **Bauweise**
(§22 (1/2) BauNVO)
- 1.3.1 Offene Bauweise
(§22 (1/2) BauNVO) o
- 1.3.2 Einzelhäuser mit
seitl. Grenzabstand 
- 2. **Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen,
Stellung der baulichen Anlagen**
(§9 (1) BauNVO)
- 2.1 **Baugrenzen**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im B-Plan
durch Baugrenzen bestimmt.
- 2.2 **Nicht überbaubare Flächen**
Die Anordnung von Garagen, Stellplätzen und Rampen
ist zulässig.
- 2.3 **Nebenanlagen**
Gem. §14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren
Grundstücksflächen unzulässig.
- 2.4 **Stellung der baulichen Anlagen**
(Hauptfirstrichtung) 
Die Firstrichtung ist entspr.
der Einzeichnung im B-Plan einzuhalten.
- 3. **Höhenlage der baulichen Anlagen**
- 3.1 **Vorhandene Geländehöhen**
(m üb. NN)
- 3.1.1 **Höhenlinie**
(5m-Sprünge)
- 3.1.2 **Höhenpunkt**

3.2 Maximal zulässige
Sockel- und Firsthöhen

Der sichtbare Geländesockel (Höhe zwischen Gebäudeausschnitt und OFF EG) darf hangseitig max. 0,5 m betragen.

Die Firsthöhe der Gebäude wird auf höchstens 10 m auf der Hangseite festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen
(§9 (1) Nr.4 BauGB; §21a (5) BauNVO)

4.1 Gemäß §21a (5) BauNVO wird zugelassen, daß die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht wird.

4.2 Zahl der Stellplätze
Pro WE müssen mindestens eine Garage und 1 -2 Stellplätze zur Verfügung stehen. Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m von der Gehwegkante aufweisen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
der Landschaft
(§9 (!) Nr.20 BauGB)

5.1 Innerhalb der Grundstücksfreiflächen
(alle nicht überbauten Flächen, d.h. auch sie nicht bebauten Flächen der bebaubaren Flächen) sind für die befestigten Flächen bodenversiegelnde Maßnahmen (z.B. Asphaltdecken) nicht zulässig.
Die Befestigung von Zufahrten über die erforderliche Breite ist unzulässig.

5.1.2 Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.
Sie sind zu mindestens 50% als wasserdurchlässige Fläche zu gestalten.
Bodenversiegelnde Decken sind mit Ausnahme der Fahrbahnen generell unzulässig.

5.1.2 Die Stellplätze im Bereich der Baugrundstücke sind als unversiegelte Flächen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasenkammersteine etc.) auszubilden.

5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 (1) Nr.25a+b BauGB)

5.2.1 Private Grünflächen
Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen sind, soweit durch Planeintrag nicht anders bestimmt, vorwiegend der vorhandenen ortstypischen Bepflanzung (Streuobstbestände) zu begrünen sowie gemäß Pflanzliste mit Gehölzen zu bepflanzen.

5.3 Einzelfestsetzungen zur Bepflanzung

5.3.1 Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot sind durchgehend auf die gesamte Länge Bäume und Sträucher entspr. der Gehölzliste zu pflanzen. Je angefangene 200 m² zu pflanzende Fläche sind mind. 3 Bäume zu pflanzen. Die Strauchpflanzung hat mind. 3-reihig mit Sträuchern und Heistern zu erfolgen. Vorhandene Bäume außerhalb des festgesetzten Baufeldes sind zu erhalten.

Gehölzliste

a) Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Betula pendula	Birke
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix caprea	Salweide

b) Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa rugosa	Rose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball

Empfohlene Pflanzen zur Auswahl an Haus und Garten

Wilder Wein, Efeu, Knöterich, Clematis, Geißschlinge,
Kletterrosen, Spalierobst

Hecken geschnitten:
Hainbuche, Liguster, Feldahorn

5.4 Grundwasser,
versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser

5.4.1 Versickerungsfördernde Maßnahmen

Bei der Bebauung sollten möglichst wenig Flächen versiegelt werden.

Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß ausschließlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.

5.4.2 Verschmutztes Oberflächenwasser

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

5.4.3 Bei der Gestaltung der öffentl. und privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Belagswahl für die zu befestigenden Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsbegünstigter Beläge wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine etc. auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen.
Auch öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Material zu befestigen.

5.5 Geländegestaltung

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden. Aufschüttungen von mehr als 1,00 m sind unzulässig.

5.6 Bodenfunde

Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

TEIL B - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dächer und Gesimse

1.1 Dachform und Neigung

Zulässig sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 55° unter Beachtung der festgesetzten Firsthöhen. Dachüberstände einschl. Dachrinne können an der Draufseite und am Ortgang 0,60 m betragen. Die Summe der Dachaufbauten darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten, maximale Höhe der Dachaufbauten 1.20 m.

1.2 Dacheindeckung

Zulässig sind nur Dachziegel in der Farbe ziegelrot einschl. Farbabstufungen. Die Dachdeckung der Nebengebäude und der Garagen hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.

2. Fassaden

Die Gebäude sind mit einem gebrochenem weißen bis okerfarbenen Außenputz zu versehen. Holzverkleidungen sind bis 10% der Wandfläche oder als Giebel-dreieck zulässig und vom Putz holzfarben abzusetzen.

3. Einfriedungen, Mülltonnen und Antennen

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländelauf anzupassen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sollte bevorzugt ein mit heimischen Laubsträuchern hinterpflanzter Holzzaun oder eine lebende Hecke aus blühenden und fruchttragenden Gehölzen Verwendung finden.

Die Holzlattenzäune sollten ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,20 m ausgeführt werden. Geputzte Mauerscheiben sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Maschendrahtzaun ist nur zwischen den Baugrundstücken zulässig und zu hinterpflanzen.

Sockelhöhe max. 0,15 m; Zaunhöhe max. 1,20 m
Garagenhöfe können bei adäquaten Gestaltungsvorschlägen mit verputzten Mauerscheiben oder Sichtschutzzäunen aus Holz, die mit Rankgerüsten versehen, abgegrenzt werden.

Mülltonnen sind in geschlossenen Boxen oder in den Garagen- und Nebengebäuden unterzubringen. Zentrale Sammel-Containerplätze sollten durch begrünte Mauern, Holzzäune oder Hecken abgeschirmt werden.

Antennen

Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig. Bei Hausgruppen und im Geschößwohnungsbau sollen bis zur Verkabelung des Gebietes Gemeinschaftsanlagen installiert werden.

R E C H T S G R U N D L A G E

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
Gesetz über die Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.1990

