

Satzung der Gemeinde Kronshagen über den Bebauungsplan Nr. 12 „Fußsteigkoppel“

TEIL B – TEXT

- ENTWURF – Stand: 22. Juli 2010

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

1.1

In den reinen Wohngebieten sind die Nutzungen gem. § 3 BauNVO zulässig. Die Ausnahmen gem § 3 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

1.2

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen gem. § 4 BauNVO zulässig. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 1 bis 4 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt, die Ausnahme gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 5 BauNVO ist unzulässig.

2) Bauweise

§ 9 (1) 2 a BauGB, § 23 BauNVO

In allen Teilgebieten darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Abstandsfläche entsprechend der Planzeichnung (Teil A) für das jeweilige Flurstück ausgelegten überbaubaren Flächen (Baufenster) ohne Wahrung der seitlichen Grenzabstände unterschritten werden.

3) Wohneinheitenbeschränkung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei (2) festgesetzt.

4) Grundstücksgröße

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird die Mindestgrundstücksgröße an den Straßen Kopperpahler Allee und Fußsteigkoppel auf 500 m², an der Straße Rethbrook für die Reihenhausbebauungen Baufenster 4 -10 auf 200 m² und die Reihenhausbebauung Eichkoppelweg Baufenster 24 – 27 auf 100 m² festgesetzt. Die Festsetzungen der Mindestgrundstücksgrößen orientiert sich im wesentlichen an den vorgefundenen Grundstücksgrößen.

Bei Grundstücken die zum Zeitpunkt des Erlasses des Bebauungsplanes die zulässige Mindestgröße unterschreiten, gilt die Mindestgröße nicht.

Bei diesen Grundstücken entspricht die vorhandene Grundstücksgröße der Mindestgröße. Der Ausschluss der Teilung ergibt sich aus der städtebaulichen Zielsetzung, weitere Verdichtungen auszuschließen. Aufgrund der bereits vorhandenen Kleinteiligkeit der besagten Grundstücke käme es zwangsläufig zu weiteren ungewollten baulichen Verdichtungen.

5) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO

5.1

Nebenanlagen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen sind Stellplätze und Garagen.

5.2

Die Anzahl der maximal zulässigen Stellplätze und Garagen wird gem. § 12 Abs.6 BauNVO insgesamt je Wohneinheit auf 2 Abstellplätze begrenzt. Abstellplätze sind hierbei Garagen, Carports und Stellplätze. Garagen, Carports und offene Stellplätze sind nur zulässig zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der rückwärtigen Baugrenze.

In allen WR und WA-Gebieten sind ebenerdige Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und Carports in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

5.3

In den Teilgebieten Nr. 35 und 36 sind überdachte (Carports) und nicht überdachte Stellplätze nur innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO

6) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 84 (1) 1 LBO

6.1 Fassaden

Die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude (Hauptanlagen) ist nur zulässig:

a) in den Teilgebieten Kopperpahler Allee und Eichkoppelweg:

-in rotem oder braunem Verblendmauerwerk oder
-mit einem glatten Außenputz und darauf aufgebrachtem Farbanstrich in einem Farbanstrich, der dem Farbton eines roten Verblendmauerwerks entspricht.

b) in dem Teilgebiet Fußsteigkoppel und Rethbrook

-in rotem, braunem oder hellem Verblendmauerwerk oder
-mit einem glatten Außenputz und darauf aufgebrachtem Farbanstrich in hellem Farbton oder

einem Farbanstrich, der dem Farbton eines Verblendmauerwerks entspricht.

c) in dem Teilgebiet Planstraße A (ehemalige Gärtnerei)

-in hellem Verblendmauerwerk oder

-mit einem hellen Außenputz und darauf aufgebrachtem Farbanstrich in hellem Farbton oder einem Farbanstrich.

d) Doppelhäuser

-Das Erscheinungsbild (Äußere Fassadengestaltung, Gebäudeform, Material und Farbe) der zusammengehörigen Doppelhausscheiben muss einheitlich gestaltet werden.

6.2 Dachformen

Als Dachform für die Hauptgebäude (Hauptanlagen) sind in allen Teilgebieten, falls nicht gesondert innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) festgesetzt, nur beidseitig gleich geneigte und mit gleich langen Schenkeln Sattel-, Krüppelwalm und Walmdächer zulässig. Von der Regelung der Dachform ausgenommen sind rückwärtige Anbauten an das Hauptgebäude von bis zu zwei Vollgeschossen und eingeschossige seitliche Anbauten sowie Gebäude oder Gebäudeteile, die innerhalb eines Baufensters zulässig sind, in dem eine Dachneigung gesondert festgesetzt ist und die Gebäude einen Neigungswinkel von unter 10° aufweisen.

Für die Neubauf Flächen auf dem Gebiet der ehemaligen Gärtnerei werden aus gestalterischen Gründen bzw. zur Reduzierung der Verschattung Flachdächer bzw. Pultdächer (Dachneigung 3 - 20°) festgesetzt.

6.3 Dachmaterialien

Die Dächer der Hauptgebäude (Hauptanlagen) sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farbtönen Rot, Braun oder Anthrazit einzudecken.

Glänzende oder glasierte Materialien sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind nur Dächer unterhalb eines Neigungswinkels von 30°. Zulässig ist in dem Teilgebiet Planstraße auch die Dacheindeckung als extensiv begrüntes Dach für die Flach- bzw. Pultdächer.

6.4 Solarkollektoren und Photovoltaikmodule

Die Verwendung von Glasbauelementen und Bauelementen zur Gewinnung von alternativer Energie ist in allen Teilgebieten nur zulässig:

- a) in Verbindung mit der Dacheindeckung und mit dem gleichen Neigungswinkel des Daches,
- b) bei Flachdächern als aufgeständerte Elemente die die Dachhaut um nicht mehr als 1 m überragen und mindestens 1,50 m vom Dachrand entfernt aufgestellt sind,
- c) ausnahmsweise an der Außenfassade.

6.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten, wie z. B. Dachgauben, müssen in allen Teilgebieten zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

7. Werbeanlagen

Folgende Regelungen sind für die Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen zu beachten:

- a) einzelne Werbeanlagen dürfen in WR- und WA-Gebieten eine Größe von 1,00 m² nicht überschreiten. Je Leistungsstätte ist maximal eine (1) Werbefläche von insgesamt 3,00 m² zulässig.
- b) Werbeanlagen dürfen in allen Baugebieten nur an der Stätte der Leistung als Hinweisschilder ausgeführt werden; Fremdwerbung ist unzulässig.
- c) in WR- und WA-Gebieten dürfen an Gebäudeteilen, die der Unterbringung technischer Anlagen dienen, oder an baulichen Nebenanlagen (ausgenommen Fahnenmasten) sowie an Bäumen und Zäunen Werbeanlagen nicht angebracht werden.
- d) in allen Baugebieten sind beleuchtete Werbeanlagen indirekt beleuchtet auszuführen. Werbeanlagen mit wechselndem, weit strahlendem, reflektierendem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben und mit Farbenvielfalt sind nicht zulässig.

8) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Einfriedungen

§ 84 (1) 3 LBO

8.1 Einfriedungen entlang den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind nur zulässig als:

- a) Laubholzhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen. Die Verbindung mit einem Holzlattenzaun oder einem nur grundstückseitig vorzusehenden Maschendrahtzaun ist zulässig. Die Höhe der Zäune darf 1,25 m nicht überschreiten.
- b) maximal 1,25 m hohe Holzlatten- oder Gitterzaun,
- c) maximal 1,25 m hohe Mauern aus Feldsteinen oder Verblendmauerwerk. Eine Verbindung mit Zäunen ist zulässig.

8.2 Die nicht überbauten und verkehrlich genutzten Grundstücksflächen sind in allen WR und WA-Gebieten grundsätzlich von Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten.

8.3 In allen Teilgebieten müssen Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung mit einem Sichtschutz umgeben sein. Die Höhe des Sichtschutzes muss mindestens der Höhe der Müllbehälter über dem Gelände entsprechen. Zulässig sind auch immergrüne Umpflanzungen.

8.4 Innerhalb der Flächen der Sichtdreiecke sind auf den Grundstücksflächen Anpflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Gelände zulässig.

HINWEIS:

1. Bei den in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Baufenster ist der äußere Rand der Baugrenze oder Baulinie maßgebend.
2. Falls in der Planzeichnung nicht gesondert festgesetzt (siehe Textziffer 2.1.) ist zwischen dem Baufenster und der seitlichen Nachbargrenze gemäß § 6 (5) LBO (Landesbauordnung) mindestens ein Abstand von 3,00 m einzuhalten. Ansonsten gelten die Regelungen des § 6 der LBO.
3. Baumschutz
Bei baulichen Maßnahmen im Kronen- und Wurzelbereich ortsbildprägender Bäume ist die „Satzung der Gemeinde Kronshagen zum Schutze von Landschaftsbestandteilen in der Gemeinde Kronshagen“ in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

Aufgestellt am 22. Juli 2010