

## **B-Plan 29-3 Textliche Festsetzungen**

### **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 und 4 BauNVO)**

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

In den Baufeldern B 1.1 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

### **Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die maximale Höhe der Erdgeschossrohfußböden (Sockel) ist mit 0,5 m über OK ausgebaute Verkehrsfläche – in den Baufeldern B 1.1, B 1.2 und B 1.3 Mitte Fahrbahn mittig vor dem Grundstück, in den Baufeldern B 2 Mitte Fahrbahn der Planstraße D vor dem Grundstück - festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe in den Baufeldern B 1.1, B 1.2 und B 1.3 ist mit 9 m über OK ausgebaute Verkehrsfläche – Mitte Fahrbahn mittig vor dem Grundstück - festgesetzt.

### **Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)**

In den Baufeldern B 1.1, B 1.2 und B 1.3 sind Hauptdächer als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° auszuführen. Nebendächer, wie Garagen und Haustürvordächer dürfen auch in anderen Neigungen ausgeführt werden.

### **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Einfriedungen der Grundstücke im Bereich zwischen den Verkehrsflächen und der diesen Flächen zugewandten Baugrenze sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK des jeweils angrenzenden öffentlichen Gehwegs zulässig (§ 84 LBO).

### **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Artenschutz**

Notwendige Räumarbeiten zur Baufeldfreimachung sind nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28./29.02. des Folgejahres zulässig, außerhalb der gesetzlichen Ausschlussfristen (Brutzeit vom 01.03. bis 30.09).

Notwendige Baum- und Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01.12. bis 28./29.02. des Folgejahres zulässig, außerhalb der gesetzlichen Ausschlussfristen (Brutzeit vom 01.03. bis 30.09, verlängert aufgrund möglicher Fledermausquartiere oder -tagesverstecke).

Ist ein Verzicht auf Bauarbeiten während der Vogelbrutzeit nicht möglich, so kommen folgende Maßnahmen in Betracht, um eine Tötung von Individuen und eine Zerstörung von Nestern zu vermeiden:

- Eine vorzeitige Baufeldräumung vor Beginn der Brutzeit von Wert gebenden Arten und der anschließende kontinuierliche Baubetrieb (Anwesenheit von Menschen, Baufahrzeugen etc.) stellen hinreichend sicher, dass während der Bauzeit keine Ansiedlungen in den Bauflächen stattfinden.

- Sollte dies nicht gewährleistet sein, sind Ansiedlungen von Brutvögeln auf andere Art zu vermeiden (z.B. durch gezielte Vergrämungsmaßnahmen, Entwertung von potenziellen Brutplätzen vor Brutbeginn etc.)

Potenzielle Aufzucht- und Ruhestätten von Amphibien sind vor der Baufeldfreimachung auf Besatz zu prüfen und bei Fund in nicht betroffene Grabenabschnitte der vorhandenen oder bereits hergestellten Fleete im Plangebiet zu verbringen.