Gemeinde Himbergen
Bebauungsplan "Zwischen Fuchskamp und Botterbusch II"

Textliche Festsetzungen
(Stand: Entwurf - Öffentliche Auslegung)

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,3 zugunsten der Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist bis zu einer GRZ von insgesamt 0,5 zulässig.

2. Festsetzungen zur Höhenlage § 9 Abs. 2 BauGB

2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird beschränkt auf 9,0 m über OK der fertiggestellten öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich der zugehörigen Grundstückszufahrt. Eine Überschreitung zugunsten untergeordneter Anlagen wie Schornsteine, Antennen oder Lüftungsanlagen bis zu 1,50 m ist zulässig.

2.2 Die maximale Traufhöhe wird beschränkt auf 4,0 m über OK der fertiggestellten öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich der zugehörigen Grundstückszufahrt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 2 BauNVO) und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Ausnahme von Müllbehälterboxen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Innerhalb des Reinen Wohngebietes wird die zulässige Anzahl der Wohnungen bei Einzelhäusern pro Wohngebäude auf zwei und bei Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art, auch wenn diese genehmigungsfrei sind, unzulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

6.1 Aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die unbelasteten Niederschlagswässer, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, auf den Grundstücken zurückzuhalten und dezentral dort zu versickern (gemäß ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138). Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig, allerdings ohne anschließende Ableitung in die Schmutzwasserkanalisation (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO).

6.2 Je Grundstück ist mind. ein hochstämmiger, mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 10 -12 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einer Stammhöhe von 160 - 180 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bei der Pflanzung der Laub- bzw. Obstbäume sind heimische bzw. regionale Arten zu verwenden.

6.3 An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten im Straßenraum sind standortheimische Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten. Es wird empfohlen, für jeden Baum eine vegetationsfähige Grundfläche von mind. 10 m² Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Eine Abweichung von den eingetragenen Standorten ist unter der Berücksichtigung von Grundstückszufahrten bis zu 5 m zulässig.

6.4 Im Randbereich der öffentlichen Grünfläche ist zur offenen Landschaft eine mindestens 3 m breite Anpflanzung mit standortheimischen Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten

6.5 Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihen, z.B. als Grundstückseinfriedung, ist nicht zulässig.

Hinweise und Empfehlungen

1. Zur Versiegelung
Im Interesse einer Reduzierung des Versiegelungsgrades wird den zukünftigen Anliegern die Verwendung von Wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbefestigungen empfohlen. Hierdurch kann auch die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushaltes (Funktion für den Wasserhaushalt) teilweise erhalten bleiben.

2. Zum Artenschutz
Die Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der Hauptaktivitätsphase von Amphibien stattfinden, also nicht in der Zeit von 01. März bis 30. September eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und ggf. gutachterlich abzusichern.

3. Zur Verwendung von regenerativen Energien
Den zukünftigen Bauherren wird empfohlen, die Sonnenenergie durch Solaranlagen und Photovoltaik zu nutzen. Zumindest sollten von vornherein Leerrohre bzw. entsprechende Anschlussmöglichkeiten für eine spätere Nutzung regenerativer Energien vorgesehen werden. Bereits bei der Standortwahl sollte die Ausrichtung nach Süden bzw. Südwesten / Westen berücksichtigt werden.

Örtliche Bauvorschrift

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. § 84 NBauO)

1. Außenwände / Fassaden

1.1 Außenwände von Gebäuden sind als Sichtmauerwerk (auch mit Fachwerk) aus unglasierten roten, rotbraunen bis rotbunten Ziegeln, als Putzfassade und in Holzbauweise in hellen oder gedeckten Farben herzustellen. Dies gilt nicht für überdachte Stellplätze (Carports), Gartengerätehäuser sowie verglaste Anbauten (Wintergärten). Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Giebeldreiecke) sind auch die Verwendung von anderen Materialien (z.B. Holz, Zinkblech) oder Farben zulässig.

Als hell oder gedeckt i.S. dieser Vorschrift gelten die Farbtöne, deren Remissionswert gleich / größer 30 beträgt.

2. Dächer

2.1 In dem festgesetzten Reinen Wohngebiet sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 30° – 50° zulässig. Hierbei sind Gebäude mit Staffelgeschossen nicht zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen auch mit flacher geneigten Dächern bzw. mit Flachdächern hergestellt werden.

2.2 Für die Dachdeckung der geneigten Dächer sind nur rote bzw. rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen, Carports und Garagen und für in die Dachflächen integrierte Sonnenkollektoren sowie für untergeordnete Dachaufbauten (Dachgauben bis zu einer Breite von 2 m). Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Begrünte Dächer sind allgemein zulässig.

3. Einfriedungen

Als Einfriedung der Grundstücke zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Laubhecken, auch in Kombination mit Machendrahtzäunen zulässig, wenn diese an der von der Straße abgewandten Seite errichtet werden. Außerdem zulässig sind Holzzäune bis zu einer Höhe von max. 1,40 m. Für sonstige Einfriedungen sind geschlossene Mauern und Metallzäune mit Ausnahme von Maschendrahtzäunen oder Drahtgitterzäunen unzulässig.

4. Freiflächengestaltung

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den Ziffern 1 bis 4 dieser örtlichen Bauvorschrift widerspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Stand: 21.03.2022 - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss