

# **Gemeinde Neuengörs**

## **Bebauungsplan Nr. 6, 1. Änderung**

### **Teil B - Text**

#### **1. Für Teilfläche 1 gilt:**

Die textliche Festsetzung Nr. 1b des Ursprungsplanes („In dem in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Bereich sind Gebäude, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, insb. Wohngebäude, nicht zulässig.“) wird ersatzlos gestrichen. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten unverändert fort.

#### **2. Für die Teilfläche 2 (Flurstück 171, Flur 2, Gemarkung Altengörs) gilt:**

##### 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) und die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) werden für das gesamte Plangebiet ausgeschlossen.

In dem in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Bereich für Vorkehrungen gegen schädlich Umwelteinwirkungen sind Gebäude, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, insb. Wohngebäude, nicht zulässig. Die Beschränkung entfällt, wenn die Nutzung des angrenzenden Güllebehälters endgültig aufgegeben wurde (Rückbau oder rechtsverbindliche Erklärung des Nutzungsverzichts gegenüber der Bauaufsichtsbehörde).

##### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Die Firsthöhe wird mit maximal 8,50 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßenmitte (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Bei abfallendem Gelände ist der Bezugspunkt die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäudeseite.

##### 2.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

## 2.4 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 Abs. 4 LBO)

Außenwandgestaltung:

Holzhäuser in der Ausführung als Blockbohlenhäuser mit Rundstämmen (Naturstammbauweise) sind unzulässig.

Dachform und -eindeckung:

Flachdächer und glänzende Dachpfannen sind nicht zulässig.

Grundstückseinfriedungen sind als Hecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen (z.B. Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn) mit einer Pflanzdichte von 3 Pflanzen je lfd. Meter sowie als Holz- oder Drahtzaun zulässig.

## 2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze und ihre Zufahrten und sonstige Zuwegungen sind in wasserdurchlässiger Form zu befestigen.

Carports sind mit heimischen standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.