

Satzung der Gemeinde Seedorf über den

Bebauungsplan Nr. 4

für das Gebiet „Berlin - Kukuk“

Teil B - Text

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

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden für alle Baugrundstücke ausgeschlossen.

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen) werden für den Bereich der Baugrundstücke 2 - 15 ausgeschlossen.

2. Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse (§ 31 Abs. 1 BauGB)

Abweichend von der in der Planzeichnung - Teil A festgesetzten Eingeschossigkeit ist ein zweites Vollgeschöß ausnahmsweise zulässig, wenn eine Firsthöhe von 8,50 Meter und eine Dachneigung von 28° nicht überschritten werden.

3. Bauweise - Hausform - Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Doppelhäuser sind mit ihrer Längsachse (Firstrichtung) in Ost-West-Richtung parallel zur Längsachse der Erschließungsstraße auszurichten.

4. Mindestgrundstücksgröße

Je Einzelhaus ist eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² erforderlich. Je Doppelhaushälfte ist eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² erforderlich.

5. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 Abs. 4 LBO)

Flachdächer sind nicht zulässig.

Garagen sind hinsichtlich Material und Farbe dem Hauptbaukörper anzupassen, wobei Flachdächer zulässig sind.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) / Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Stellplätze und ihre Zufahrten, die für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzten Flächen und sonstige Zuwegungen sowie der öffentliche Fußweg sind in wasserdurchlässiger Form zu befestigen.

Carports sind mit heimischen standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen.

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

Für die anzupflanzenden Bäume entlang der Erschließungsstraße sind Linden oder Stieleichen zu verwenden, Qualität mind.: Hochstamm, 3mal verschult, 16 - 18 cm Stammumfang (in 1 m Höhe). Der Wurzelraum muß auf mind. 10 m² unversiegelt bleiben. Darüber hinaus ist auf den Bauplätzen 1-5 und 10-16 je Grundstück mind. ein hochstämmiger heimischer standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Auf den Bauplätzen 6-9 sind je Grundstück mind. zwei hochstämmige heimische standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten.

Auf dem Pflanzstreifen entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ist ein zweireihiger Gehölzstreifen aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen mit einem Reihenabstand von 1,5 m sowie einem Pflanzabstand von 1 m anzulegen.

Auf dem Pflanzstreifen entlang der westlichen Grenze des Baugrundstückes 7 ist ein zweireihiger Gehölzstreifen aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen mit einem Reihenabstand von 1 m sowie einem Pflanzabstand von 1 m anzulegen.

Auf dem Pflanzstreifen entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes ist ein dreireihiger Gehölzstreifen aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen mit einem Reihenabstand von 1,5 m und einem Pflanzabstand von 1 m anzulegen.