

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 „HINTER DEM HAGEN“

SATZUNG**1. Geltungsbereich**

- (1) Als räumlicher Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes gilt die bestehende Abgrenzung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 1 „Hinter dem Hagen“.
- (2) Im beiliegenden Lageplan ist das Bebauungsplangebiet grau hinterlegt. Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist mit einer unterbrochenen, schwarzen Linie dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Art der baulichen Nutzung

- (1) Die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung Sondergebiet Wochenendhausgebiet (SW) wird in Reines Wohngebiet (WR) umgewandelt. In den Reinen Wohngebieten ist maximal 1 Wohnung pro Gebäude zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ/ GFZ) 0,05, die höchstzulässige Grundfläche von 60 qm und die Festsetzung: „Dachausbau nicht zulässig“ werden aufgehoben.
- (2) Die maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen pro Grundstück beträgt 150 qm (lt. Urplan: Mindestgrundstücksgröße 1.500 qm), dabei darf die Grundfläche für ein Wohnhaus 120 qm nicht überschreiten. Die Grundflächen von unversiegelten Stellplätzen und unversiegelten Zufahrten sind nicht in die maximal zulässige Grundfläche einzurechnen.

4. Landschaftspflegerische Maßnahmen

- (1) Die Festsetzung des Urplanes zur Begrünung wird aufgehoben (s. Anlage 2 der Begründung).
- (2) Zum Erhalt des Waldsiedlungscharakters sind Waldbäume zu erhalten. Lediglich bei Baumaßnahmen darf die unmittelbar benötigte Fläche freigestellt werden. Ausnahmen sind zulässig aus Gründen der Sicherheit und wenn Nadelbäume durch standortheimische Laubbäume ersetzt werden.
- (3) Für die mit dieser Bebauungsplanänderung möglich werdende größere Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen ist auf jedem Grundstück als Ausgleich innerhalb einer Fläche von mindestens 150 qm pro angefangene 25 qm mindestens eine Stieleiche (Mindestqualität Heister 2 x verschult, Höhe 200 cm bis 250 cm) zu pflanzen und zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind die Bäume spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Innerhalb der Fläche ist es zulässig, durch Auslichtung von Nadelgehölzen Platz für eine Unterpflanzung mit Stieleichen zu schaffen. Die Fläche ist aus jeder Nutzung zu nehmen, d.h. auch eine gärtnerische Nutzung ist nicht zulässig.
Die Ausgleichsfläche ist in einem Streifen entlang der rückwärtigen, d.h. nördlichen bzw. südlichen Grundstücksgrenze anzulegen. Von dieser Festsetzung (Lage der Fläche) kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Nutzungsaufgabe zu einer unverhältnismäßigen Erschwernis der Grundstücksnutzung führt. In diesem Fall ist auf dem Grundstück eine entsprechend große Fläche aus jeglicher Nutzung zu nehmen und wie oben angegeben zu bepflanzen.
- (4) Die Straßen sind in der wassergebundenen Bauweise zu belassen, sie dürfen nicht wasserundurchlässig befestigt werden.

HINWEIS

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hinter dem Hagen“ bleiben von dieser 1. Änderung unberührt.

