

**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„HINTER DEM HAGEN“ 4. + 5. ABSCHNITT****SATZUNG****1. Geltungsbereich**

- (1) Als räumlicher Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes gilt die bestehende Abgrenzung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Hinter dem Hagen, 4. und 5. Abschnitt“.
- (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 Festsetzungen „GRZ = GFZ 0,1, höchstzulässige Grundfläche 60 qm, überdachte Terrasse 15 qm, Nebenanlage 15 qm“ werden aufgehoben.
- (2) Für Grundstücke bis einschließlich 1.500 qm ist die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,08. Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs.3 (4) BauNVO genannten baulichen Anlagen ist bis zu 25% zulässig, dabei sind die Grundflächen unversiegelter Stellplätze und unversiegelter Zufahrten nicht zu berücksichtigen.
- (3) Für Grundstücke über 1.500 qm beträgt die höchstzulässige Grundfläche der baulichen Anlagen 150 qm, dabei darf die Grundfläche für ein Wohnhaus 120 qm nicht überschreiten. Grundflächen unversiegelter Stellplätze und unversiegelter Zufahrten sind nicht in die Grundfläche einzurechnen.

4. Landschaftspflegerische Maßnahmen

- (1) Die Festsetzung des Urplanes zur Bepflanzung der Grundstücksränder und Innenflächen 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 bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen ist als Ausgleich eine Fläche von:
120 qm bei Grundstücken über 1.500 qm und 8 % der Grundstücksfläche bei Grundstücken unter 1.500 qm aus jeglicher Nutzung zu nehmen, d.h. auch eine gärtnerische Nutzung ist nicht zulässig. Innerhalb dieser Fläche ist zunächst mindestens 1 Stieleiche pro angefangene 25 qm (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.
- (4) Die Straßen sind in der wassergebundenen Bauweise zu belassen, sie dürfen nicht wasserundurchlässig befestigt werden.

HINWEIS

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hinter dem Hagen“ 4. + 5. Abschnitt bleiben von dieser 1. Änderung unberührt.

