



Gemeinde Bark

Bebauungsplan Nr. 4

für das Gebiet

„Südlich des Fasanenweges, östlich des Schafhauser
Weges und nördlich der Dorfstraße“

Text

Entwurf, Stand: 26.08.2020

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO)

1.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen des § 4 (2) BauNVO

Nr. 2 - der Versorgung des Plangebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nr. 3 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht zulässig.

1.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

2.1 Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens wird festgesetzt mit der Höhe der mittleren Fahrbahnachse des Schafhauser Weges auf Höhe des Wohngebäudes plus max. 60 cm.

2.2 Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe ist die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens.

3. Mindestgrundstücksgrößen, Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)

3.1 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 800 m².

3.2 Je Einzelhaus ist 1 Wohneinheit zulässig.

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

4.1 Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist ein 3 m breiter, landschaftstypischer Knick neu anzulegen. Dieser ist zweireihig mit heimischen Gehölzen der Qualität Heister, Pflanzhöhe mind. 1,50 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Der Knickschutzstreifen ist von baugenehmigungsfreien und baugenehmigungspflichtigen baulichen Anlagen, Ablagerungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen freizuhalten.

4.3 Der straßenbegleitende Gehölzstreifen ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Errichtung von Zäunen am Wallfuß bis zu einer Höhe von 1,20 m oder eine Einfassung mit einer max. 1 m hohen, unvermörtelten Feldsteinmauer ist zulässig.

4.4 Wege, Zufahrten und Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

4.5 Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Splittflächen ist außerhalb von Terrassen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen unzulässig.

4.6 Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

5. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

5.1 Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 48°.

5.2 Abweichende Dachneigungen sind bei Nebenanlagen, Wintergärten, Eingangsüberdachungen, vortretenden Bauteilen, Garagen und Carports zulässig.

5.3 Hochglänzende Materialien für Dacheindeckungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Eingangsüberdachungen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie Anlagen für Solarenergie.

5.4 Gegenüber mindestens einer Außenwand oder Teilen einer Außenwand zurückgesetzte Geschosse oberhalb des zulässigen Vollgeschosses sind unzulässig („Staffelgeschoss“). Dies gilt nicht für Außenwandflächen von Dachgauben und Loggien.

6. Stellplätze (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen.