

Teil B - Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

Das Plangebiet wird ausgewiesen als Reines Wohngebiet (WR).

Zulässig sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise zulässig gem. § 3 Abs. 3 BauNVO:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch folgende Festsetzungen:

1. Die Grundflächenzahl (Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen) ist im gesamten Baugebiet auf 0,4 begrenzt.
2. Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.
3. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden ist auf zwei Wohnungen begrenzt.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Baugebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Flächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1. Im gesamten Baugebiet sind 2 Stellplätze je Baugrundstück bzw. Wohneinheit nachzuweisen.
2. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

5. Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 44 BNatSchG)

Ab dem zeitigen Frühjahr (ca. März) bis zum Baubeginn ist die Teilfläche des Flurstückes 408 der Flur 7 in der Gemarkung Hassenhausen von jeglicher Anpflanzung frei zu halten. Es hat ein regelmäßiges Umbrechen (Eggen) aller 4 bis 6 Wochen in der Vegetationszeit zu erfolgen. (Schwarzhalten der Fläche)

Hinweis zum Artenschutz

Bei Baufeldfreimachung kann es zum Töten und Verletzen von Tierarten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommen. Um dies zu vermeiden, dürfen Baufeldfreimachungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1. Oktober bis Ende Februar) erfolgen. Eine Zerstörung von Gelegen bzw. die Tötung von Nestlingen in den Nestern von Brutvögeln kann dadurch vermieden werden.