

# Textliche Festsetzungen (Teil B)

## Gemeinde Herzberg (Mark)

### Bebauungsplan Nr. 6 „Am Karnickelberg“

#### I. Städtebauliche Festsetzungen

##### 1. Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 4 Abs. 3 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, sind in dem allgemeinen Wohngebiet der Satzung auch als Ausnahme nicht zulässig.

##### 2. Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Bei dem Bau von Einzelhäusern ist der Bau von maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei dem Bau von Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte der Bau von nur einer Wohnung zulässig.

##### 3. Mindestgrundstücksgrößen

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten beträgt bei dem Bau eines Einzelhauses die Mindestgrundstücksgröße 500 qm. Bei dem Bau eines Doppelhauses muss das einer Haushälfte zugeordnete Grundstück mindestens 300 qm betragen.

#### II. Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB, § 87 Abs. 9 BbgBO

##### Ausschluss von Schottergärten als Vorgärten

Vorgärten im Bereich privater Baugrundstücke sind zu mindestens 50 % unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher die zuvor benannten Materialien das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Ausnahme bilden die Traufbereiche der Gebäude bis max. 0,5 m Breite.

### III. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

#### 1. Anpflanzgebot Gehölzpflanzungen

Auf jedem künftigen Baugrundstück ist standortungebunden eine mindestens 15 m lange und zweireihig angelegte freiwachsende Heckenstruktur zu pflanzen.

Die Bepflanzung hat mit standortgerechten heimischen Gehölzen in der Pflanzdichte von 1 Gehölz pro 1 qm Pflanzfläche zu erfolgen. Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens zu verwenden: Strauch, verpflanzt, mindestens 3 Triebe, Höhe 60 - 100 cm.

Die Pflanzung der Sträucher soll in Gruppen mit 3 bis 5 Gehölzen einer Art erfolgen.

Zu verwendende Arten sind der empfehlenden Liste auf den Seiten 17/18 der Begründung zum Bebauungsplan Herzberg (Mark) Nr. 6 zu entnehmen.

Die Pflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hochbaus anzulegen; sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen. Befindet sich die Heckenpflanzung innerhalb des umfriedeten Baugrundstücks, ist ein zusätzlicher Schutz vor Verbiss erlässlich.

#### 2. Anpflanzgebot Straßenbäume

Aus gestalterischen Gründen sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen Einzelbäume als Straßenbäume zu pflanzen.

Als Pflanzqualität ist Ballenware, mindestens 3 x verpflanzt, Hochstamm, Astansatz bei mindestens 2,20 m, Stammumfang mind. 12-14 cm einzuhalten. Als Art soll *Tilia cordata* (Winterlinde) Verwendung finden.

Folgende Maßgaben sind bei der Pflanzung einzuhalten:

- Verwendung von Baumpfählen zum Anbinden der Jungbäume
- Kalken der Baumstämme zur Vermeidung von Frostrissen
- Verbisschutz
- Anlage von vegetationsfreien Baumscheiben, Durchmesser mindestens 2 m

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Folgende Mindestpflege ist während der ersten 5 Standjahre einzuhalten:

- regelmäßiger Erziehungsschnitt
- 2-mal jährlich Hacken der Baumscheiben, ggf. Mulchen
- 2-mal jährlich Kontrolle des Verbisschutzes und der Anbindung
- Wässern in Trockenperioden

Die Realisierung des Anpflanzgebotes hat durch den Vorhabenträger in der ersten Pflanzperiode nach erlangter Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Karnickelberg)“ zu erfolgen.

#### 3. Herstellung teilversiegelter Flächen

Die Herstellung der nicht überdachten Stellplätze und Wegeflächen auf den Baugrundstücken ist nur in teilversiegelter Bauweise zulässig. Das heißt, als Flächen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen, die in größerem Umfang eine Versickerung des Niederschlagswassers zulassen, wie zum Beispiel Pflaster mit offenen, mind. 1 cm breiten

Fugen auf Sand- /Schotterunterbau, wassergebundene Wegedecke, Rasengittersteine oder Rasenklinker o.ä..

### **Hinweis zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung**

Im Zusammenhang mit der geplanten Beleuchtung ist das Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland zu beachten. Außenbeleuchtungen dürfen nicht heller als unbedingt notwendig sein und müssen auf das erforderliche Maß beschränkt sein.

Stand: April 2023, geändert Juni 2023