

# Gemeinde Frielendorf

## Bebauungsplan Nr. 3 „Ferien- und Freizeitgebiet Silbersee“, 9. Änderung

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
(§ 9 Absatz 1 BauGB)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i. V. m. § 10 BauNVO)
  - 1.1.1 Im Sondergebiet Ferienhausgebiet (SO-F) sind gemäß § 10 Absatz 4 BauNVO nur Ferienhäuser zulässig, die auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. Als Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 BauNVO sind Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten, die weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, mit nicht mehr als 12 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche und 30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt zulässig. Die Nebenanlagen dürfen nur im hinteren Bereich der Grundstücke (Begrenzung durch die der Erschließungsstraße zugewandten Frontseite der Hauptgebäude) errichtet werden.
  - 1.1.2 Im Sondergebiet Erholung (SO-E1) gemäß § 10 Absatz 2 BauNVO sind Restaurants, Cafés, Gemeinschaftsräume, der Versorgung dienenden Läden, Verwaltungseinrichtungen für das Ferienhausgebiet sowie Sporteinrichtungen zulässig. Zu den o. g. Einrichtungen zählen nicht Diskotheken und Spielhallen. Als Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 BauNVO sind Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten, die weder Verkehrs- noch Ausstellungszwecken dienen, mit nicht mehr als 12 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche und 30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig. Die Nebenanlagen dürfen nur im hinteren Bereich der Grundstücke (Begrenzung durch die der Erschließungsstraße zugewandten Frontseite der Hauptgebäude) errichtet werden.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 und 6 BauGB und §§ 16 ff BauNVO)
  - 1.2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) oder einer zulässigen Grundfläche (GR) entsprechend den Angaben in der Planzeichnung bestimmt.
  - 1.2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend den Angaben in der Planzeichnung auf 7,00 m festgelegt. Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.

Als unterer Bezugspunkt gilt in allen Fällen die Höhenlage der vorhandenen Geländeoberfläche in der Mitte der am tiefsten gelegenen Gebäudeseite.

1.2.3 Im SO-F sind nur Ferienhäuser mit max. 4 Wohneinheiten zulässig.

1.2.4 Im SO-E1 gelten für die bauliche Nutzung der einzelnen Grundstücke die zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablone).

1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Absatz 1 Nummer 2 und § 22 Absatz 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Im SO-F sind Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Bebauung der Grundstücke mit mehreren Häusern ist unter Beachtung der Abstandsflächen zulässig.

1.4 Flächen für Stellplätze (§ 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB und § 12 Absatz 2 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Auf Grundstücken mit barrierefreien Ferienhäusern ist je barrierefreier Ferienwohnung ausnahmsweise 1 Stellplatz (Mindestbreite nach DIN 18040-1 = 3,50 m) zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)

1.5.1 Bodenversiegelung

Die maximale zu versiegelnde Freifläche (nicht bebaute Grundstücksfläche) des Baugrundstücks darf im SO-F 20 % der Grundstücksfläche des Baugrundstückes nicht überschreiten. Die zu versiegelnde Fläche ist nur mit versickerungsfähigem Pflaster, Naturpflaster, Pflaster mit Rasenfugen oder als wassergebundene Decke zulässig.

1.5.2 Stellplätze und öffentliche Parkplätze

Die Aufstellflächen der Stell- und Parkplätze sind nur mit versickerungsfähigem Pflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen oder als wassergebundene Decke zulässig.

1.5.3 Dachflächenwasser

Das auf den Gebäuden anfallende Dachflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder in ein auf dem Grundstück gelegenes Rückhaltebecken zu leiten. Ferner kann das Dachflächenwasser zur Anlage von Feuchtbiotopen auf der Grundstücksfreifläche genutzt werden. Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser ist zulässig.

1.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Öffentliche Grünfläche  
(§ 9 Absatz 1 Nummer 15 und 25 BauGB i. V. m. § 91 Absatz 1 Nummer 5 HBO)

1.6.1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Im SO-F sind 10 % der Grundstücksflächen als strukturreiche Pflanzfläche mit Sträuchern der Pflanzliste, Stauden oder wechselnden Sommerblumen zu bepflanzen.

Die übrigen nicht befestigten Grundstücksfreiflächen sind als Rasen oder Wiese anzulegen.

In die Grundstücksfreiflächen sind je Grundstücksgröße bis 500 m<sup>2</sup> 2 hochstämmige Laub- oder Obstbäume, über 500 m<sup>2</sup> 3 hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind anzurechnen.

1.6.2 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als Rasenflächen anzulegen. Für notwendige Grundstückszuwegungen im östlichen Teil des Plangebiets kann die Grünfläche für eine Zuwegung pro Grundstück in einer Breite von bis zu 3,00 m unterbrochen werden.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind vollständig mit Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Pflanzdichte = 1 Strauch/m<sup>2</sup>.

1.6.3 Pflanzliste

Bäume

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Weiß-Erle (*Alnus incana*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*), Rot-Eiche (*Quercus rubra*), Winter-Eiche (*Quercus petraea*), Scheinakazie (*Robinia pseudoacacia*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)

Sträucher

Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gelber Hartriegel (*Cornus stolonifera*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylostreum*), Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Blut-Johannisbeere (*Ribes sanguineum*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Apfel-Rose (*Rosa rugosa*), Wild-Brombeere (*Rubus fruticosus*), Ohrchen-Weide (*Salix aurita*), Schwarzer-Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

1.6.4 Einzelbäume

Die im Plan zur Anpflanzung dargestellten Einzelbäume sind als hochstämmige, standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste mit mind. StU = 10/12 cm oder hochstämmige Obstbäume zu bepflanzen. Von den dargestellten Standorten kann

zugunsten von geplanten oder bestehenden Erschließungselementen abgewichen werden. Bestehende Bäume sind zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen.

1.6.5 Mindestbepflanzung der Stellplätze oder Parkplätze  
Die Stellplätze oder Parkplätze sind gemäß der Plandarstellung durch Pflanzfläche zu gliedern. Für die festgesetzten Einzelbäume gelten die Regelungen von Punkt 1.6.4. Die nicht im Plan durch Pflanzflächen gegliederten Stellplatz- oder Parkflächen sind mit einem Einzelbaum je angefangene 5 Stellplätze zu bepflanzen.

1.6.6 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
Die Bepflanzung in den zur Erhaltung festgesetzte Flächen, ist auf Dauer zu erhalten und bei Verlust durch Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzliste zu ersetzen.

## 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

2.1 Dachform  
Im SO-F sind als Hauptdachform Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von  $35^\circ \pm 10^\circ$  zulässig.  
Für Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 BauNVO sind Flachdächer zulässig.

2.2 Dachgauben und Dachausschnitte  
Dachgauben sind als einzeln stehende oder als Schleppgauben zulässig. Für jede Dachhälfte darf der Anteil der Fläche mit Dachgauben  $\frac{1}{3}$  der jeweiligen Dachflächen nicht übersteigen. Die Dachaufbauten müssen mindestens 1,00 m vom Ortsgang entfernt sein. Dachausschnitte sind unzulässig.

2.3 Fassaden  
Im Erdgeschoss sind Putzfassaden zugelassen. Fassaden sind im Obergeschoss, soweit sie nicht konstruktiv aus Holz hergestellt sind, mit Holz zu verkleiden. Als Verkleidung sind Holzbrettschalungen zulässig. Die Holzschalungen sind farbig zu lasieren oder zu streichen, dunkelbraune und schwarze Lasuren bzw. Farben sind unzulässig.

2.4 Einfriedungen  
Grundstückseinfriedungen sind im SO-F und im SO-E1 unzulässig.

### Terrassen

An Ferienhäuser angrenzende Terrassen sind zulässig. Die Größe ist auf 24 m<sup>2</sup> je Wohneinheit begrenzt. Terrassen dürfen mit lebenden Hecken oder Sichtschutzzäunen aus Holz bis zu eine Höhe von 1,80 m eingefriedet werden.