

# TEXTTEIL

## Ergänzungssatzung Geber, 4. Erweiterung

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

### Stand Vorentwurf

---

## I. Inhalte der Satzung

### § 1 Bestandteile der Satzung

Diese Satzung besteht aus dem Textteil sowie dem Lageplan.

### § 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem Lageplan zu entnehmen.

### § 3 Rechtswirkung

Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden die dort eingetragenen, bisherigen Außenbereichsflächen der Gemarkung Breidt, Flur 9, Nr. 290 teilweise gemäß Planeintrag im Lageplan, sowie Nr. 113, 114, 118 und 291 jeweils insgesamt, in den Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB einbezogen.

### § 4 Textliche Festsetzungen

1. Es wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser mit max. 1 Wohneinheit je Baufeld zulässig sind.
2. Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur angrenzend zu der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Erschließungsanlage in einer Tiefe von 6m zulässig.
3. Gemäß § 34 (5) BauGB wird festgesetzt, dass Nebenanlagen ,gem. §14 (1) BauNVO, außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Größe von max. 15,00 m<sup>2</sup> zulässig sind.
4. Die Gebäudehöhe darf maximal 7,50 m gemessen an der Oberkante des Erdgeschossfußbodens betragen.
5. Je Baugrundstück sind mindestens zwei einheimische und standortgerechte Bäume anzupflanzen und durch Pflege zu erhalten. Wird im weiteren Verfahren ergänzt.
6. Stellplätze sowie Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen (Rasengittersteine, Schotterrasen, öko-Verbundsteine)
7. Die private Grünfläche sowie die Grundstücksflächen entlang der Straße Am Steinberg (innerhalb 5,00m Abstand) sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Mit Ausnahme von Zufahrten und Stellflächen für Abfallbehälter.
8. Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 5° sind mit einer extensiven Dachbegrünung als Sedum-Gesellschaften, Gräsern und/ oder Stauden herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 20 cm inkl. Drain- und Filterschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Dachterrassen, technisch erforderliche Randstreifen, technische Aufbauten und

---

Energieerzeugungsanlagen. Photovoltaikmodule sind über der Dachbegrünung zulässig.

### **§ 5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

1. Als bauliche Einfriedungen angrenzend zur Straße Am Steinberg und angrenzend zur Fläche des Geh- und Fahrleitungsrechts sind lediglich Holzzäune und WPC-Zäune (Wood Polymere Composite-Zäune) sowie Hecken zulässig. Holzzäune und WPC-Zäune sind bis max. 80 cm, Hecken bis max 1,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.  
Nicht zulässig sind hingegen Mauern, Doppelstabmattenzäune, Eisenzäune, Drahtzäune sowie optische Betonzäune.
2. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so anzulegen, dass die beweglichen Abfallbehälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

## **II. Hinweise**

Werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

## **III. Nachrichtliche Übernahme**

### **1. Landschaftsschutzgebiet**

Der Ergänzungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsplans Nr. 10 „Naafbachtal“ und an der Grenze zu einem Landschaftsschutzgebiet.