

# Text (Teil B)

Die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Gülzow bleiben weiterhin bestehen und werden durch folgende Bestimmungen ergänzt:

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Es wird gem. § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei sind die Regelungen der offenen Bauweise anzuwenden mit der Änderung, dass die Länge der Hausformen max. 28 m betragen darf.

Die maximal zulässige Firsthöhe (entspricht dem oberen Abschluss des Gebäudes) beträgt 9 m. Die maximal zulässige Traufhöhe (entspricht Schnittpunktes der Außenwand mit der äußeren Dachdeckung) beträgt 4,50 m. Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.

Sockelhöhen (entspricht der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss) sind bis zu einer Höhe von max. 50 cm über Geländeoberkante zulässig.

## 2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind mindestens extensiv (Substratschicht 10 bis 15 cm) zu begrünen. Solaranlagen sind auf allen Dachflächen zulässig.

Die Anlage von naturfern Gärten durch Splitt, Kies- und Schotterflächen ist unzulässig.

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern und in geeigneten Einrichtungen (z.B. Zisternen) zurückzuhalten und für die Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser zu nutzen. Sofern eine Versickerung nachweislich nicht auf dem Grundstück möglich ist, kann ein Anschluss an die Kanalisation zur Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen.

## Hinweise

Die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Vor Abbruch von Gebäuden muss von fachkundiger Seite sichergestellt werden, dass diese nicht von gebäudebrütenden Vogelarten und Fledermäusen besetzt sind.

Gemeinde Gülzow, Bebauungsplan Nr. 9, 4. Änderung  
Planstand: Entwurf, Beteiligung gem. § 3(2) BauGB, GV 12.07.2023



**stolzenberg@planlabor.de**