

# Gemeinde Owschlag

## Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 25 „Ehemalige Kiesabbaufäche“

(Stand: 10. August 2021 - nach Beschlussfassung durch GV)

### Teil B - Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet -WA/1 und WA/2- (§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die in den Allgemeinen Wohngebiet -WA/1- und -WA/2- gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

##### 1.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO)

In den Allgemeinen Wohngebieten -WA/1- sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze für PKW (bzw. Garagen / überdachte Stellplätze) auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen dabei nur in einem Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet -WA/2- sind je Wohneinheit ein Stellplatz sowie 10 zusätzliche Besucherstellplätze herzustellen. Diese sind nur innerhalb der gekennzeichneten Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig. Garagen sind hier unzulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

##### 2.1 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl -GRZ-, max. zulässiger Gesamtversiegelungsgrad (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten -WA/1- ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (festgesetzte GRZ (0,3) in der Planzeichnung) um bis zu 50 %, für versiegelte sonstige Grundstücksflächen (u.a. Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen und Zuwegungen) zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet -WA/2 - darf die zulässige Grundfläche für die Herstellung der Wendeanlage, der Stellplätze und ihre Zufahrten sowie sonstige notwendige versiegelte Flächen ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

##### 2.2 Höhenbezugsebene (§ 18 Abs. 1 BauNVO) und Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die zeichnerisch festgesetzte maximale Gebäudehöhe -GHmax- in den Allgemeinen Wohngebieten -WA/1- beziehen sich auf die Oberkante der fertiggestellten Verkehrsflächen in der Mitte der zukünftigen zugehörigen Grundstückszufahrt auf der Straßenbegrenzungslinie.

Die zeichnerisch festgesetzte maximale Gebäudehöhe -GHmax- (22,00 m ü NHN) im Allgemeinen Wohngebiet -WA/2- bezieht sich auf die Höhenebene Normalhöhennull (die geplante Geländeoberfläche befindet sich hier auf ca. 12,0 m über NHN).

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen -GHmax- zugunsten untergeordneter Anlagen wie z.B. Schornsteine, Antennen oder Lüftungsanlagen bis zu 1,0 m ist zulässig.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Oberkante des Fertigfußbodens (FFB) im Erdgeschoss bei jedem Gebäude 0,5 m, gemessen über der fertiggestellten Verkehrsfläche in der Mitte der zukünftigen zugehörigen Grundstückszufahrt auf der Straßenbegrenzungslinie, nicht überschreiten darf.

#### 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

##### 3.1 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten -WA/1- ist je Grundstück nur eine Grundstückszufahrt mit einer max. Breite von 3,0 m zulässig.

### 3.2 Besucherparkplätze

Die in der Planzeichnung festgesetzten Besucherparkplätze sowie die jeweils zugeordneten Straßenbäume (vgl. Festsetzung Nr. 3.4) dürfen in ihren Standorten bis zu 10,0 m entlang der Fahrbahn verschoben werden. Die Besucherparkplätze sind im direkten räumlichen Anschluss an die offene Vegetationsfläche der fünf anzupflanzenden Straßenbäume vorzusehen und im Oberflächenmaterial von der sonstigen Fahrbahn abzuheben.

### 3. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

#### 3.1 Anpflanzen von Bäumen auf den Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet -WA/1

In den Allgemeinen Wohngebieten -WA/1- ist je Baugrundstück mind. ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind standortgerechte einheimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 und / oder Obstbäume in Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen (oder Containerware), Stammumfang 10-12 cm. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

#### 3.2 Anpflanzen von Bäumen auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet -WA/2

Im Allgemeinen Wohngebiet -WA/2- sind insges. mind. 8 Laub- und/oder Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind standortgerechte einheimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 und / oder Obstbäume in Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen (oder Containerware), Stammumfang 10-12 cm. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

#### 3.3 Pflanzempfehlungen für Gehölze auf Privatgrundstücken (zu den Festsetzungen Nr. 3.1 und 3.2)

Auswahlliste Laubbaumarten (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 12-14 cm)

Feld-Ahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Spitz-Ahorn	( <i>Acer platanoides</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Stieleiche	( <i>Quercus robur</i> )
Holzapfel	( <i>Malus sylvestris</i> )
Vogelkirsche	( <i>Prunus avium</i> )

Auswahlliste Obstbaumarten (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 10-12 cm)

Apfel	( <i>Malus domestica</i> ): regional typische alte Arten
Birne	( <i>Pyrus communis</i> ): regional typische alte Arten
Pflaume	( <i>Prunus domestica</i> ): regional typische alte Arten

#### 3.4 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Verkehrsflächen

Innerhalb der Verkehrsflächen sind 5 Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm. Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist ein durchwurzelbarer Raum von min. 8 m<sup>3</sup> bei einer Mindestgröße für die offene Vegetationsfläche von 10 m<sup>2</sup> m herzustellen. Die offene Vegetationsfläche ist gegen das Befahren durch Kfz zu sichern. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist ein gleichartiger Ersatz zu schaffen.

#### 3.5 Pflanzempfehlungen für Gehölze innerhalb der Straßenverkehrsflächen

Feld-Ahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Kupfer-Felsenbirne	( <i>Amelanchier lamarckii</i> )
Amberbaum	( <i>Liquidambar</i> )
Kobus-Magnolie, Baum-Magnolie	( <i>Magnolia kobus</i> )
Zierapfel	( <i>Malus spec. Rosengewächse</i> )
Hopfenbuche	( <i>Ostrya</i> )
Eisenholzbaum	( <i>Parrotia persica</i> )
Echte Mehlbeere	( <i>Sorbus aria</i> )

### 3.6 Private Grünflächen „begrünte Böschungen“

Auf den verbleibenden Böschungen ist eine abrutschsichere, bodendeckende Vegetation herzustellen. Dazu sind vorwiegend standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden. Umzusetzen ist die Anlage einer dichten Grasnarbe durch Ansaat oder Sukzession oder die Bepflanzung mit bodendeckenden Stauden. Das zusätzliche Anpflanzen von einheimischen Gehölzen ist erlaubt. Geeignete heimische Arten für diese Hangbepflanzung sind:

#### Bodendeckende Stauden und Ausdauernde:

Blutstorchschnabel (*Geranium sanguineum*)

Kleinblättriges Immergrün (*Vinca minor*)

Walderdbeere (*Fragaria vesca*)

Efeu (*Hedera helix*)

#### Gehölze:

Kornellkirsche (*Cornus mas*)

Weißdorn (*Crataegus spec.*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Filzrose (*Rosa tomentosa*)

Deutsches Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)

Weiden (*Salix spec.*)

Brombeere (*Rubus spec.*)

### Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Landesbauordnung (LBO)

#### **A. Vermeidung von vollversiegelten Flächen auf den Baugrundstücken**

Auf den privat genutzten Grundstücksflächen sind Zufahrten und Stellplätze nur in teilversiegeltem (versickerungsfähigem) Aufbau zulässig.

#### **B. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Freiflächen können mit Rasen oder Gras, Gehölze oder anderen Zier- oder Nutzpflanzen bedeckt sein. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihen sowie die Anlage von reinen „Stein- oder Schottergärten“ ist unzulässig.

Entlang der in der Planzeichnung festgesetzten Versickerungsmulden sind auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen Hecken und sonstige Anpflanzungen nur in einem Abstand von mind. 1,50 m zu den Versickerungsmulden zulässig.

#### **C. Dachbegrünungen**

In den Allgemeinen Wohngebieten -WA/1- sind die Dachflächen von Carports, Garagen und Nebengebäuden dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Im Allgemeinen Wohngebiet -WA/2- sind alle Dachflächen dauerhaft und flächendeckend zu begrünen.

#### **D. Dachgestaltung der Hauptgebäude / Wohngebäude**

Bei einem Vollgeschoss sind Dachneigungen von 30° bis 45° zulässig. Bei zwei Vollgeschossen sind Dachneigungen von 10° bis 30° zulässig. Bei drei Vollgeschossen sind Dachneigungen von 0° bis 10° zulässig. Die jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe -GHmax- ist hierbei zu berücksichtigen.

Als Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rötlich / braun / anthrazit / grau sowie begrünte Dächer und Glasdächer zulässig. Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind ebenfalls zulässig. Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0° bis 10°) sind grundsätzlich zu begrünen.

Die Dachgestaltung zusammengehöriger Doppelhaushälften ist hinsichtlich Dachneigung, Dachform, Farbe und Material der Dacheindeckung einheitlich auszuführen.

**E. Fassadengestaltung der Hauptgebäude / Wohngebäude**

Zulässige Fassadenmaterialien sind Verblendsteine und Putz in den Farben rot, rotbraun, grau/anthrazit, weiß und Holz. Blockbohlenhäuser sind unzulässig.

Die Fassadengestaltung zusammengehöriger Doppelhaushälften ist hinsichtlich Farbe und Material der Fassadenmaterialien einheitlich auszuführen.