

GEMEINDE HOHENLOCKSTEDT

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 5 „LOHMÜHLENWEG“

Teil B: Text zum Vorentwurf

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017
Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A (Planzeichnung) der 5. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 5 „Lohmühlenweg“, wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 u. WA 2) (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauN-VO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Sonstige Sondergebiete (SO) „Wohnen mit Reiterhof“ (§ 11 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind gemäß § 11 BauNVO zulässig :

- 2 Pferdeställe mit Paddock für maximal 8 Pferde,
- Lagerplatz für Futter und Einstreu,
- Mistplatz,
- Stellplätze.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 sind gemäß § 11 BauNVO zulässig :

- Wohnen für Betriebsinhaber / -leiter,
- Stellplätze.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB iV.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die im Plan für jedes Baufeld festgesetzte Höhenlage in m NHN (entspricht zukünftig zu erwartender Geländehöhe).
Höhenbezugspunkte werden in der Planzeichnung im weiteren Verfahren ergänzt.

2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Nr. 4 Satz 2 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (GR) darf im sonstigen Sondergebiet SO 1 durch die Grundfläche von Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports um bis zu einer Größe von 400 m² überschritten werden.

3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bereich des Sonstigen Sondergebiets (SO) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) auf dem Flurstück 562 in einer Breite von 4,0 m zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 45/20 zur Erschließung festgesetzt.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets (WA 2) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 2) auf dem Flurstück 563 in einer Breite von 4,0 – 5,0 m zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 47/18 zur Erschließung festgesetzt.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

4 Private Grünflächen

Knickschutzstreifen

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Knickschutzstreifen“ sind keine baulichen Anlagen oder Versiegelungen zulässig. Die Knickschutzstreifen sind zwei Mal pro Jahr zu mähen und das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünger oder Pestiziden ist nicht zulässig.

5 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eingegangene Bäume sind an gleicher Stelle durch die gleiche Gehölzart als Hochstamm, 3 x v., mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu ersetzen.

6 Erhalt von Knicks (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Knick ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

7 Heckenpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ein- bis dreireihige Hecke zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Laubgehölze (2 x verpflanzt, mindestens 60/100) in einem Pflanzabstand von 80 cm zu verwenden. Es sind Pflanzenarten zu verwenden, die eine Mindesthöhe von 2 m erreichen.

8 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je 400 m² angefangener Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Solitärbaum oder Obstbaum (Hochstamm, 3 x v., 14-16 cm Stammumfang) zu pflanzen und arttypisch dauerhaft zu unterhalten.

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

9.1 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Gartenfolien ist nicht zulässig.

9.2 Versickerung

... wird im weiteren Verfahren geprüft.

9.3 Dachbegrünung

Im gesamten Plangeltungsbereich müssen alle flach geneigten Dächer der neu geplanten Haupt- und Nebengebäude mit einer Dachneigung von 0-25° dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 8 cm ist vorzusehen. Auf eine Dachbegrünung kann auf Dachflächen, die mit einer Photovoltaikanlage versehen sind, verzichtet werden.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

... werden im weiteren Verfahren ergänzt.