

GEMEINDE HOHENLOCKSTEDT

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 5 „LOHMÜHLENWEG“

Teil B: Text zum Entwurf

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017
Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A (Planzeichnung) der 5. Änderung und
Erweiterung des B-Plans 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) (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden 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) „Reiterhof“ (§ 11 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet (SO) „Reiterhof“ dient der Unterbringung von Pferden und dem Betrieb eines Reiterhofes.

Folgende Nutzungen sind gemäß § 11 BauNVO zulässig :

- Stallungen zur Unterbringung von Pferden,
- Paddock / Koppel,
- Lagerplatz für Futter und Einstreu,
- Mistplatz.

Weiterhin zulässig sind Garagen und Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO.

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Im gesamten Plangeltungsbereich sind die maximal zulässigen Firsthöhen und die Traufhöhen durch Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt.

Die maximal zulässigen Firsthöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile (z.B. technische Aufbauten, Photovoltaikanlagen, Solaranlagen) um bis zu 1,0 m überschritten werden.

2.2 Höhenbezugsebene (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen ist die im Plan für jedes Baufeld festgesetzte Höhenlage in Metern über Normalhöhennull (üNHN) (entspricht zukünftig zu erwartender Geländehöhe).

2.3 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GR) darf im Sonstigen Sondergebiet SO durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports um bis zu einer Größe von 400 m² gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden.

2.4 Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird die Mindestgröße eines privaten Wohngrundstückes auf 700 m² festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA4 wird die maximale Größe eines privaten Wohngrundstückes auf 850 m² festgesetzt.

2.5 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude durch Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt.

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

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) auf den Flurstücken 43/1, 43/4, 44/6, 44/7 und 44/8 in einer Breite von 4,5 m zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 45/22 und 508 zur Erschließung festgesetzt.

Im Bereich des Sonstigen Sondergebiets (SO) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 2) auf dem Flurstück 562 in einer Breite von 4,0 m zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 45/20 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 zwei Meter breiten festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind einreihige Hecken zu pflanzen. Innerhalb der fünf Meter breiten festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 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.

Folgende Pflanzenarten sollen verwendet werden:

Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Frangula alnus - Faulbaum
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus padus - Frühe Traubenkirsche
Prunus spinosa - Schlehdorn
Ribes rubrum - Rote Johannisbeere
Rosa canina - Hunds-Rose u.a.
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

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., mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm) zu pflanzen und arttypisch dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind artgerecht zu pflegen und zu erhalten. Das Entfernen des Leittriebes und Kappungen sind unzulässig. Folgende Pflanzenarten sollen verwendet werden:

Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Vogelkirsche

Prunus padus - Frühe Traubenkirsche

Quercus robur - Stieleiche

Sorbus aucuparia - Eberesche

Sorbus intermedia - Mehlbeere

Tilia cordata - Winterlinde

Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Sowie hochstämmige, vorzugsweise alte regionale Obstsorten

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

9.1 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder Steinbeete ab einer Größe von 2 m² 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 Dachbegrünung

Im gesamten Plangeltungsbereich müssen alle flach geneigten Dächer der neu geplanten Nebengebäude (ausführlicher: Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen) mit einer Dachneigung von 0-25° dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 15 cm ist vorzusehen.

9.3 Versickerung

Auf privaten Grundstücken sind alle Erschließungsflächen und nicht überdachten Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

9.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Gehölze dürfen nur im Zeitraum von Ende November bis Ende Februar des Folgejahres beseitigt werden. Bäume mit einem Stammdurchmesser von 50 cm und mehr sind unmittelbar vor der Fällung durch einen Fachgutachter auf Besatz mit Fledermäusen zu prüfen, um sicherzustellen, dass sich keine Winterquartiere in den Bäumen befinden. Die Fällung ist nur zulässig, wenn der Besatz gutachterlich ausgeschlossen wurde.

9.5 Vermeidung von Lichtemissionen

Zur Minimierung von Lichtemissionen (Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Tierwelt) sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-Lampen mit einer Farbtemperatur ≤ 3000 K. Es sind Lampen mit vollständig geschlossener Bauweise zu verwenden, die keinen Einflug von Insekten ermöglichen. Die Abstrahlung von Licht nach oben und in Richtung der freien Landschaft sind durch die Verwendung von Lichtleitblechen vollständig zu unterbinden. Lichtpunkthöhen > 5 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig.

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

10 Dachgestalt

10.1 Dachneigung

Die Dächer neu geplanter, überdachter Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind entweder als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 25° zulässig.

10.2 Dachdeckungsmaterialien

Im gesamten Plangeltungsbereich sind glänzende und stark reflektierende Dacheindeckungsmaterialien nicht zulässig. Bei Wintergärten und überdachten Terrassen sind auch transparente Ausführungen (Glas oder vergleichbare transparente Materialien) zulässig.

Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Photovoltaikanlagen, Solarthermie) sowie Gründächer sind im gesamten Plangeltungsbereich auf allen Dächern zulässig.

IV. HINWEISE

Definition und Ermittlung von Trauf- und Firsthöhen:

Traufhöhe: Die Traufhöhe ist die Höhe zwischen dem Höhenbezugspunkt und dem Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand und der (geneigten) Dachhaut. Bei Giebelseiten bezieht sich die Traufhöhe auf die waagerechte Verlängerung der Schnittlinie von den Traufseiten.

Firsthöhe: Die Firsthöhe ist die Höhe zwischen dem Höhenbezugspunkt und dem Scheitel des Gebäudes.