

GEMEINDE WATTENBEK

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 5 „SAALSKAMP“

Teil B: Text zum Vorentwurf

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A (Planzeichnung) der 5. Änderung des B-Planes Nr. 5 „Saalskamp“, wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 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 § 1 Abs. 6 BauNVO:

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

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Im gesamten Plangeltungsbereich sind die maximal zulässigen Firsthöhen (FH) 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 Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen ist die jeweilige Oberkante der bestehenden Erschließungsstraßen, gemessen jeweils mittig vor dem jeweiligen Grundstück.

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

Die zulässige Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,66 überschritten werden.

3 Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Im Teilgebiet WA 4 werden Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO nicht zugelassen.

Im Teilgebiet WA 4 sind Garagen in Verbindung mit dem Hauptgebäude zu erstellen.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 LNatSchG)

4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.1 Erhaltungsfestsetzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Beeinträchtigungen dieser Bäume sind anhand der Vorgaben der DIN 18920 zu vermeiden. Im festgesetzten Schutz- / Wurzelbereich erhaltungswürdiger Bäume (Kronenbereich + 1,50 m) sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Einfriedungen sind in den Schutzbereichen der zum Erhalt festgesetzten Bäume wurzelschonend auszuführen (gem. Vorgaben der DIN 18920).

Bei Abgang der Bäume muss eine Neupflanzung erfolgen. Es ist je entfallendem Baum ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, 3 mal verpflanzt, als Ersatz zu pflanzen.

4.2 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

Im allgemeinen Wohngebiet WA3 sind mindestens 5 heimische, standortgerechte Solitär-bäume oder Obstbäume (Hochstamm, 3 x v., 14-16 cm Stammumfang) mit einer mindestens 6 m² großen offenen Vegetationsfläche (Baumscheibe) und einer mindestens 12 m³ großen Baumgrube zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind nach den FLL-Richtlinien vorzunehmen.

Schnittmaßnahmen, die die Lebensfähigkeit der Bäume beeinträchtigen können oder die Entwicklung einer arttypischen Krone verhindern, sind nicht zulässig. Dazu zählen insbesondere das Kleinhalten der Kronen und das Entfernen des Leittriebes.

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

5.1 Dachbegrünung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 müssen alle flach geneigten Dächer der Haupt- und Nebengebäude mit einer Dachneigung von 0-25° dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen.

5.2 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- 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.

5.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Werden im weiteren Verfahren nach Vorlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ggf. ergänzt.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

6 Dachgestalt

6.1 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.