

Gemeinde Löhnberg, Ortsteil Löhnberg

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Schumes/ Placken“, 2. Änderung

Entwurf

Planstand: 20.09.2021

Projektnummer: 202391

Projektleitung: Roeßing/Wierner

Vorbemerkung

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Anpassung der Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die im Bebauungsplan „Schumes/Placken“ zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete Nr. 1 bis 3 herausgenommen. Im Gegenzug wird die bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift Ziffer 7 derart modifiziert, dass der Anteil zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen erhöht wird. Die Änderungen sind nachfolgend fett markiert. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Schumes/ Placken“ gelten unverändert fort und sind nachrichtlich in kursiv dargestellt.

Textliche Festsetzungen

- (1) *Gem. § 9(1)1 BauGB: Im WA3 beträgt die Mindestlänge der Gebäude oder Hausgruppen 21 m.*
- (2) *Gem. § 9(1)3 BauGB: Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke im WA1 und WA2 beträgt 500 m², das Höchstmaß 750 m². Bei Errichtung von Doppelhaushälften ist das Mindestmaß auf jeweils 300 m², das Höchstmaß auf je 450 m² reduziert.*
- (3) **Gemäß § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12(6), 14(1) BauNVO: Garagen, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfreiflächen zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5 m, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, einzuhalten.**
- (4) *Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1)20 BauGB:*
 - (4.1) *Rad - und Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Weise, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster, zu befestigen.*
 - (4.2) *Zur Aufschüttung des Schallschutzwalles ist anfallender Erdaushub der Baugruben und von Erschließungsmaßnahmen zu verwenden.*
 - (4.3) *Plankarte 1: Maßnahmen Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen, die als Ausgleichs - bzw. Ersatzmaßnahmen den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet " Schumes/Placken " anteilig zugeordnet werden:*
 - (4.3.1) *Ersatzmaßnahmen für die Bauflächen WA 1 - WA3,*

Entwicklungsziel: extensive Mähwiese auf Flst. 37 tlw. (Flur 13)

Maßnahmen: Umwandlung der Ackerfläche durch Heumulchsaat (Aufbringen von Heublumenschnitt benachbarter Wiesen) in eine extensive Mähwiese mit zweimaliger Mahd p.a..

(4.3.2) Ersatzmaßnahmen für Erschließungsvorhaben der Gemeinde,

Entwicklungsziel: gelenkte Sukzession entlang des Kallenbaches

Maßnahmen: freie Vegetationsentwicklung, alle 3 Jahre Mahd jeweils ca. eines Drittels der Sukzessionsfläche ab Ende Oktober.

(4.4) Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

(5) Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB:

(5 1) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- entfällt

- öffentliche Grünfläche, Zweckbest. Gebietseingrünung: der Schallschutzwall ist vollständig mit standortgerechten Laubsträuchern und Bäumen II. Ordnung zu begrünen; Mindestpflanzung: 1 Strauch je 1,5 m².

(5.2) Entlang der Planstraßen ist auf jedem Wohnbaugrundstück des WA1 und WA2 in einem Streifen von 5 m ah Fahrbahnbegrenzungslinie mindestens 1 firstüberschreitender Laubbaum (Mindeststammumfang 16 -18 cm) zu pflanzen und zu unterhalten. Bei straßenseitigen Grundstücksbreiten über 25 m und bei Eckgrundstücken sind mind. 2 Bäume vorzusehen. Im Bereich des WA3 ist entsprechend zu verfahren, mind. aber alle 15 m ein Laubbaum anzupflanzen, wenn eine kleinparzellerte Grundstücksteilung nicht erfolgt.

(5.3) Je lfd. 50 m Planstraße sind mind. 3 Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Werden sie nicht in größeren Pflanzstreifen gepflanzt, sind Pflanzinseln von mind. 6 m² Größe je Baum anzulegen.

(5.4) Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen geringer als 10% ist, sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen. Außenwände von Garagen sind grundsätzlich einzugrünen, soweit die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen nicht behindert wird.

(5.5) Je 4 PKW-Stellplätze ist mind. 1 großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist jeweils eine mind. 6 m² große offene Baumscheibe vorzusehen.

(5.6) Für Pflanzmaßnahmen gem. § 9(1)20 BauGB, gem. § 9(1) 25 BauGB und zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind grundsätzlich standortgerechte heimische Laubgehölze zu wählen, ergänzt werden können einzelfallweise eingebürgerte Arten mit besonderer Bedeutung für die Fauna (z.B. Flieder Syringa vulgaris). Arten (Auswahl):

Bäume

Bergahorn (Acer pseudoplat.)

Bergulme (Ulmus glabra)

Esche (Fraxinus excelsior)

Espe (Populus tremula)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Salweide (Salix caprea)

*Spitzahorn * (Acer platanoides)*

Stieleiche (Quercus robur)

Traubenkirsche (Prunus padus)

Wildkirsche (Prunus avium)

Winterlinde (Tilia cordata)

Hochstammobstbäume (Regionalsorten)

Sträucher

Hasel (Corylus avellana)

Heckenrose (Rosa canina)

Kreuzdorn (Rhamnus cathart.)

Pfaffenhütchen (Euonymus europ.)

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Roter Holunder (Sambucus racem.)

Schneeball (Viburnum opulus)

Schwarzdorn (Prunus spinosa)

Schwazer Holunder (Sambucus nigra)

Zweigr. Weißdorn (Crataegus laevig.)

** Zu empfehlen für solitäre Laubbäume, z.B. an Erschließungsstraßen*

(6) *Gem. § 9(1)24 BauGB, passiver Schallschutz:*

- a) *Grundrisslösung: Schlafräume sind nur ausnahmsweise im Bereich der gekennzeichneten Baugrenzen und Baulinie zulässig.*
- b) *Schallschutzfenster: im WA3 sind entlang der gekennzeichneten Baugrenzen und Baulinie Fenster der Schallschutzklasse II, in Obergeschossen i.V. mit entsprechend schallgedämpften Lüftungselementen, gemäß der VDI -Richtlinie 2719 einzubauen, die ein Schalldämmmaß von mind. 30 dB(A) gewährleisten. Im WA1 und WA2 sind bei ausnahmsweiser Anordnung von Schlafräumen gem. a) ebenfalls Fenster der Schallschutzklasse II mit o.g. Lüftungselementen vorzusehen.*

(7) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Orts- und Gestaltungssatzung)

- *Die äußere Gestaltung (Fassade, Dach, Fenster etc.) von Doppelhäusern und Hausgruppen ist in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Zur Dacheindeckung sind nicht lasierte Dachziegel, -pfannen oder Schiefereindeckungen in dunklen oder roten Farbtönen zu verwenden. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.*
- *Zulässig sind Sattel - oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 ° bis 45 °. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO können geringere Dachneigungen oder Flachdächer zugelassen werden, wenn die Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden.*
- *Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen.*
- *Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubhecke oder als naturbelassene senkrechte Holzstaketenzäune zu errichten, seitliche oder rückwärtige Einfriedungen sind auch aus Drahtgeflecht i.V. mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke zulässig. Die straßenseitige Einfriedung darf eine Höhe von 0,8 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten, andere*

Einfriedungen sind bis zu einer mittleren Höhe von 1,25 m zulässig. Mauersockel sind grundsätzlich unzulässig, mind. 10 cm Freiraum zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche ist einzuhalten.

- **Mind. 80% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Grünfläche anzulegen und zu mind. 45% mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Fichten u.a. Koniferen sind unzulässig. Es zählen ein einzelstehender Laubbaum 25m², Laubbäume bei gruppenweiser Pflanzung oder in Hecken 20m², ein Strauch 1m² (ausgenommen Pflanzmaßnahmen für Einfriedungen, z.B. mit Hainbuche). Die gem. § 9(1) Nr. 25 BauGB nach Plankarte und Festsetzung vorzunehmende Anpflanzungen können angerechnet werden.**

Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig in Zone III, Trinkwasserschutzgebiet, WSG TB I Löhnberg, Quelle Jemersborn, Löhnberg. Die Bestimmung der Schutzgebietsverordnung sind entsprechend zu beachten.