

GEMEINDE Ohorn

"Wohnbebauung Zur alten Weberei, Weberstraße Ohorn"

Teil B - Textliche Festsetzungen zum B-Plan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 Abs. 1 BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässige Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

Folgende allgemein zulässige Nutzungen sind zugelassen:

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe.

Folgende allgemein zulässige Nutzungen sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

2. der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind zugelassen:

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, insofern sie das Gebiet nicht stören,

Folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 19 – 21 Abs. 1 BauNVO)

Entsprechend der Nutzungsschablone wird für das allgemeine Wohngebiet WA die maximale Grundflächenzahl von 0,3 und die Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt II.

1.1.3 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Für das allgemeine Wohngebiet WA wird eine maximale Baukörperhöhe von 9,00 m festgesetzt (§ 18 BauNVO).

a) Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe (§ 18 Abs. 2 BauNVO)

Die zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch technische Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen, Solaranlagen, Schornsteine und Lüftungsanlagen, nicht jedoch durch Werbeanlagen, um bis zu 2,50 m überschritten werden.

b) Bestimmung des Höhenbezugspunktes (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenlage von 306,00 m über NHN im nördlichen Teil sowie 303,00 m über NHN im südlichen Teil des B-Plangebietes (Höhenbezugssystem DHHN2016).

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ist die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als senkrecht gemessenes Maß über dem unteren Bezugspunkt. Bei Gebäuden mit Flachdach zählt die Oberkante Attika.

1.2 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2.1 Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen:

Nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten, betriebliche Fahr- und Logistikflächen, grundstücksbezogene Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser oder Immissionsschutz, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (einschließlich Werbeanlagen) und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern dem kein Pflanzgebot bzw. Leitungsrecht oder Abstandsgebot entgegensteht.

1.2.2 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand) festgesetzt.

1.3 Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.

1.4 Verkehrsflächen

Zur inneren Erschließung des Plangebietes wird aus Richtung Norden eine 6 m breite Verkehrsfläche mit einer Wendemöglichkeit mittig im Plangebiet festgesetzt. In diesem Bereich wird zusätzlich eine Feuerwehraufstellfläche festgesetzt.

Daran anschließend wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) als Ergänzung der erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken des Wohngebietes festgesetzt.

1.5 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes sind private Grünflächen festgesetzt. Diese dienen der Durchgrünung des Gebietes sowie der Eingrünung.

Grundstücksbezogene Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind auf den Grünflächen zulässig, sofern dem kein Pflanzgebot entgegensteht.

1.6 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Flächen mit der Bezeichnung L sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Diese Flächen sind von Bebauung freizuhalten.

Folgende Flächen sind zu belasten:

L 1 – Fläche zugunsten der Medien- und Versorgungsträger

L 2 – Fläche zugunsten des Eigentümers und der Nutzer südlich angrenzenden Flurstücken

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)

2.1 Werbeanlagen

Die Aufstellung von Werbeanlagen ist genehmigungspflichtig und mit der Gemeinde abzustimmen.

2.2 Versorgungsleitungen

Sämtliche der Versorgung einschl. Telekommunikation dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

III. Festsetzungen zur Grünordnung

3.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.1.1 Begrünung nicht überbauter Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen (innerhalb sowie außerhalb der Baugrenzen) sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Ausbildung als naturnahe Retentions- und Sickerfläche ist zulässig.

Die festgesetzte Grünfläche ist durch gebietsheimische standortgerechte Arten locker in Gruppen zu bepflanzen, z. B. Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus* ssp.). Es ist eine Pflanzqualität von vorzugsweise Höhe 100 - 150 cm, mind. 3 Triebe vorzusehen.

Durchschnittlich ist ein Strauch je 10 m² zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu integrieren.

Weiterhin ist je 200 m² versiegelter Fläche bzw. 400 m² teilversiegelter Fläche (Schotterrasen / Rasengitter) ein Laub- oder Obstbaum auf dem jeweiligen Grundstück einzuordnen. Es sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v, StU 12-14 cm, mit Ballen).

Der sich aus der Verkehrsfläche ergebende Bedarf an Bäumen ist vorzugsweise straßenbegleitend einzuordnen, kann aber auch auf den Grundstücken oder im Bereich der Grünflächen realisiert werden.

GELTENDE RECHTSVORSCHRIFTEN

BAUGB – BAUGESETZBUCH

i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der aktuell geltenden Fassung

BAUNVO 1990 – BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der aktuell geltenden Fassung

BNATSCHG – BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der aktuell geltenden Fassung

BIMSCHG - BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ

i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), in der aktuellen Fassung

DVGW ARBEITSBLATT W 405

Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, in der aktuell geltenden Fassung

PLANZV – PLANZEICHENVERORDNUNG

i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der aktuellen Fassung

SÄCHSNATSCHG - SÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ

vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), in der aktuell geltenden Fassung

SÄCHSBO - SÄCHSISCHE BAUORDNUNG

vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl., S. 186), in der aktuell geltenden Fassung

SÄCHSDSCHG - SÄCHSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ

vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), in der aktuell geltenden Fassung

SÄCHSGEMO – SÄCHSISCHE GEMEINDEORDNUNG

vom 9. März 2018 (SächsGVBl, S. 62), in der aktuell geltenden Fassung

SÄCHSWG - SÄCHSISCHES WASSERGESETZ

vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), in der aktuell geltenden Fassung

WHG – WASSERHAUSHALTSGESETZ

i. d. F. der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der aktuellen Fassung