

# GEMEINDE OBERNHOLZ, ORTSTEIL WIERSTORF BEBAUUNGSPLAN „HAEG“

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / VORENTWURF (Stand. 10.05.2020)

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörenden Wohnungen und Wohngebäude
- landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
- Sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, sozial, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

#### 1.2 ZULÄSSIGKEIT VON STELLPLÄTZEN; GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 ÜBERSCHREITUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ - GESAMTVERSIEGELUNGSGRAD (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ = 0,5) für versiegelte sonstige Grundstücksflächen (u.a. Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten) ist unzulässig.

#### 2.1 HÖHENBEZUGSEBENE (§ 18 Abs. 1 BauNVO) UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die zeichnerisch festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (10,0 m) beziehen sich auf die Oberkante der bereits fertiggestellten Verkehrsfläche (Straße „Haeg“) in der Mitte der zukünftigen zugehörigen Grundstückszufahrten des jeweiligen Grundstücks.

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe zugunsten untergeordneter Anlagen wie Schornsteine, Antennen oder Lüftungsanlagen bis zu 2,0 m ist zulässig.

### 3. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als extensiv genutzte Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind hochstämmige, einheimische Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 10 cm. Pro 50 m<sup>2</sup> ist jeweils ein Obstbaum zu pflanzen (insgesamt 49 St.). Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Der Unterwuchs ist extensiv zu unterhalten.

### 5. AUSGLEICHSMASSNAHMEN UND ZUORDNUNGSFESTSETZUNG (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird gleichzeitig als Fläche zum naturschutzrechtlichen Ausgleich festgesetzt und den Eingriffen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Haeg“ verursacht werden, zugeordnet.

### 6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 44 BNatSchG)

.....