



Bebauungsplan „Lokau“ & 106. FNP-Änderung

Rat der Gemeinde Karwitz - Auslegungsbeschluss förmliche Beteiligung gemäß §3 (2) BauGB & §4 (2) BauGB

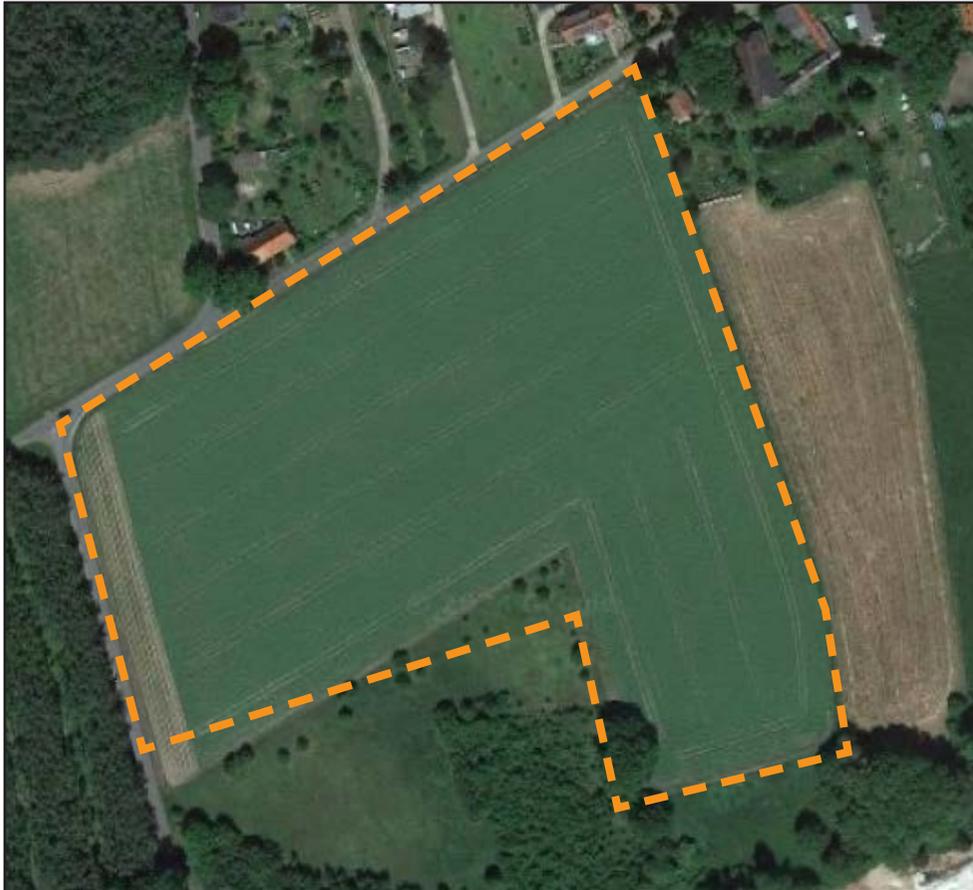
12.03.2024

**Evers &
Partner** | **Stadt
Planer**

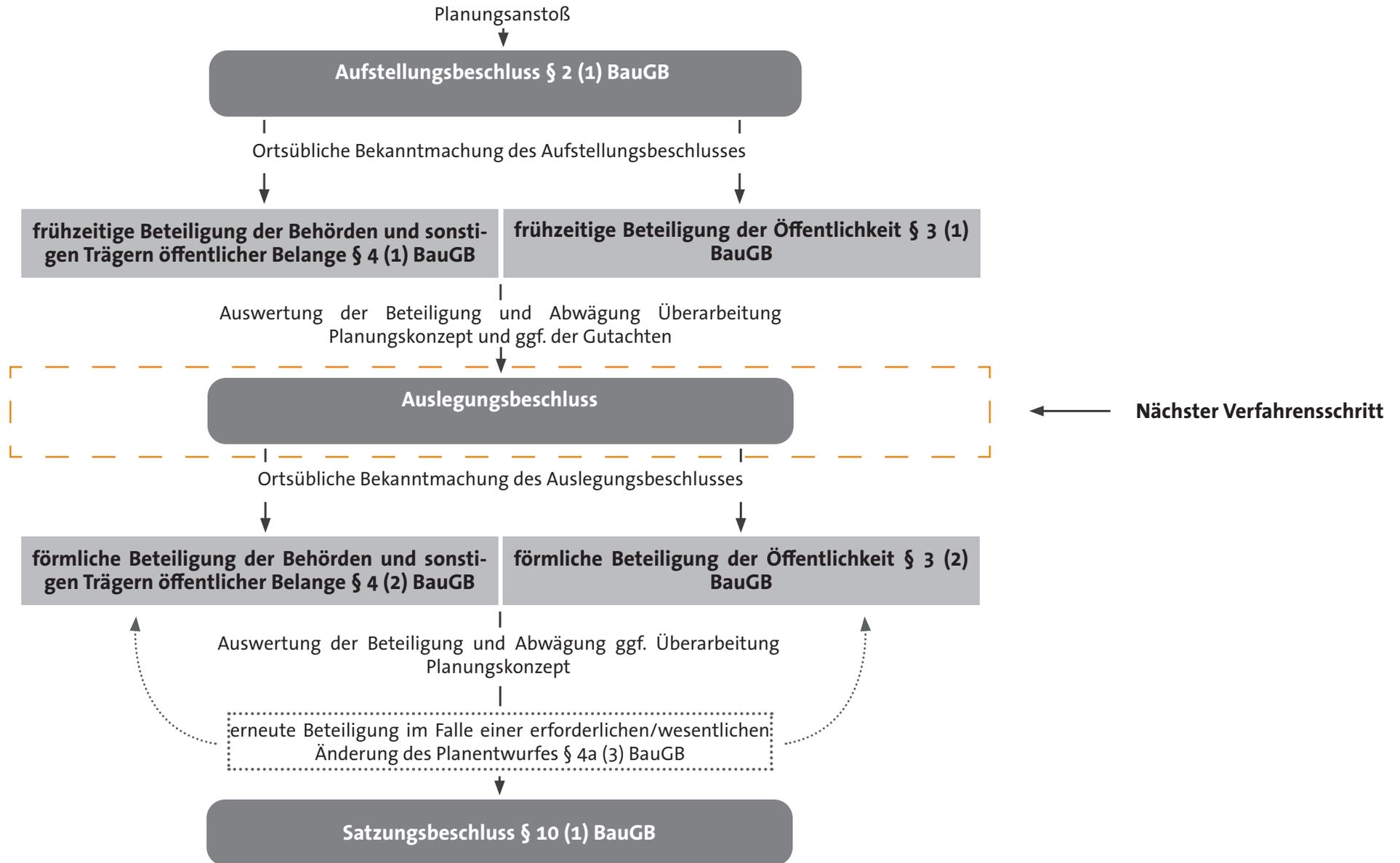
Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Tel.: +49 40 257 767 3-70
mail@ep-stadtplaner.de

Anlage IV zur Vorlage (30/0137/2024)

Geltungs- / Änderungsbereich



Verfahrensablauf



Bauleitplanverfahren

Planungsanlass & Ziel:

- » **Attraktiven Wohnraum im Gemeindegebiet schaffen**
- » **Bestehende Siedlungsstrukturen im direkten Siedlungszusammenhang erweitern**

Planrecht i.F.v.:

- » **Aufstellung des Bebauungsplans im Vollverfahren inkl. Umweltbericht sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**
- » **Parallele Änderung des Flächennutzungsplans (106. FNP-Änderung) gem. § 8 Abs. 3 BauGB**

Fachgutachten für Bauleitplanverfahren:

- » **Schalltechnische Untersuchung**
- » **Fledermauserfassung**

Städtebaulicher Entwurf (Konzept)



Wesentliche Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Die Stellungnahmen (Auszug) bezogen sich auf folgende Schwerpunkte:

- Erforderlichkeit der Planung

(Bedarf & Wohnraumversorgungskonzept, Baulandkataster / Interessensliste, Standortalternativen)

- Konkretisierung von örtlichen Bauvorschriften

(Dachlandschaften, Nebenanlagen, Farbgestaltung)

- Verbreiterung Eingrünung

(Anpflanzfläche und Erweiterung auch in Richtung Südosten)

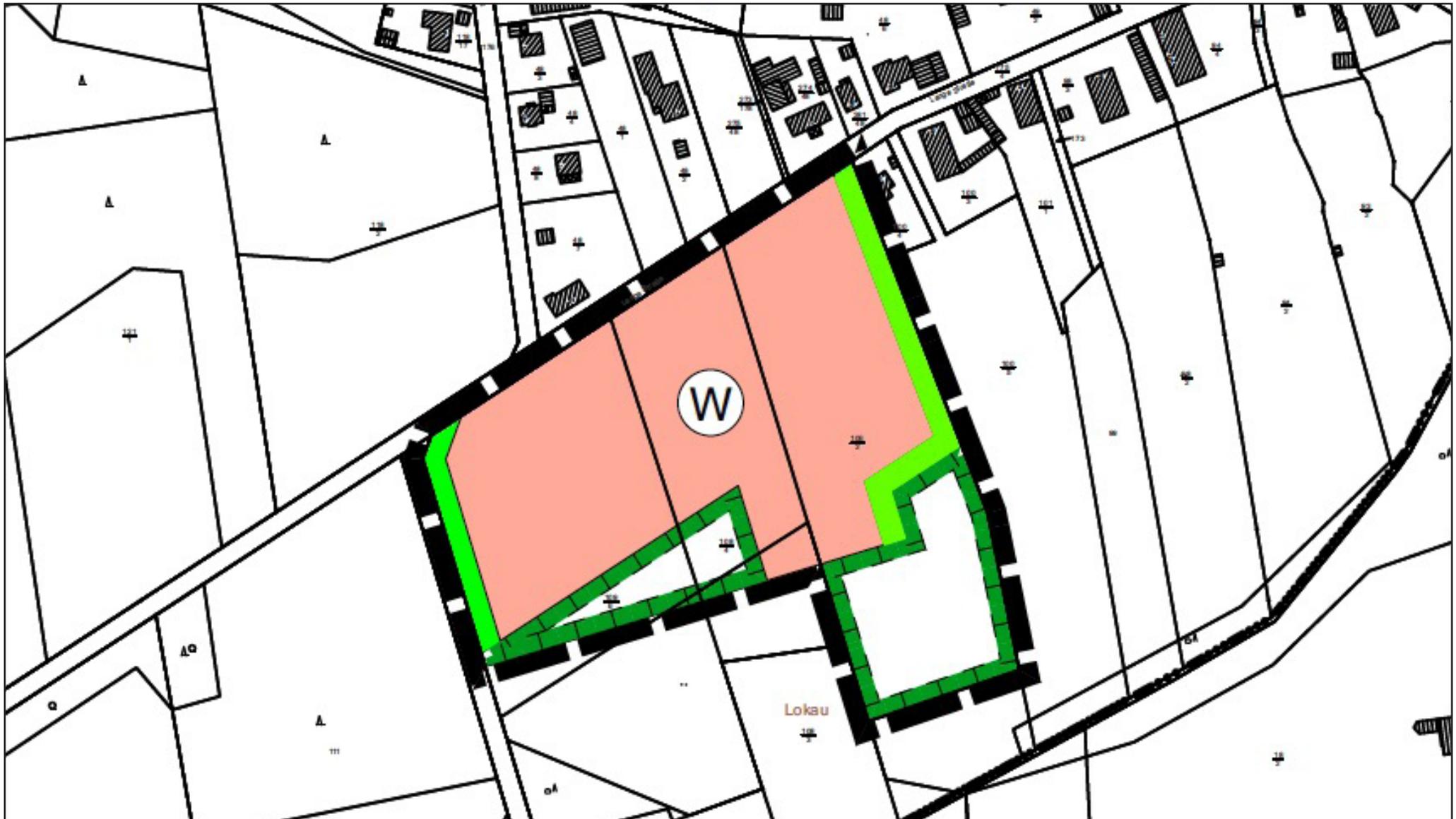
- Ausgestaltung Kompensationsflächen

(Maßnahmenflächen, Qualitäten)

- Reduzierung planerischer Vorgaben

(Mindestgrundstücksgrößen)

Bauleitplanverfahren - FNP-Änderung



Bauleitplanverfahren - Bebauungsplan

Planzeichen: Erläuterung:

I. FESTSETZUNGEN:

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

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauVO)

z.B. **GRZ 0,35** Grundflächenzahl

z.B. **GH 44,50** Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (üNHN), als Höchstmaß

z.B. **II** Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

Baugrenze

o Offene Bauweise

ED nur Einzel-/ Doppelhäuser zulässig

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F + R Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12) BauGB)

Abfallsammelstelle

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Eingrünung"

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Mehrzweckplatz" (MZP)

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

Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

II. SONSTIGE PLANZEICHEN:

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Firstrichtung

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE:

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Flurgrenze

Vorhandene Flurstücksgrenze

z.B. $\frac{70}{3}$ Flurstücksbezeichnung

Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (üNHN)

Vermaßung in Metern



WA ₁	
0,35	o
II	ED
GH 44,50	
WA ₂	
0,35	o
II	
GH 44,00	
WA ₃	
0,35	o
II	ED
GH 43,00	



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit

**Evers &
Partner** | **Stadt
Planer**

Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Tel.: +49 40 257 767 3-70
mail@ep-stadtplaner.de

Bauleitplanverfahren - Bebauungsplan

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für die Verwaltung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO unzulässig.

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

2.1 Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) senkrecht gemessen. Bei asymmetrischen Dachformen ist der höchste gemessene Wert heranzuziehen.

3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die zeichnerisch festgesetzte Firstrichtung gilt nur für Hauptbaukörper und ist bis auf geringfügige Abweichungen von max. 10 Grad einzuhalten.

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

4.1 Zufahrten, Stellplätze und Gehwege sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierung sind unzulässig.

4.2 Innerhalb der mit „A“ bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Biotop für wildlebende Pflanzen und Tiere zu entwickeln sowie dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist als Kompensationsfläche dem Bebauungsplan "Lenzen Nord" zugeordnet.

4.3 Innerhalb der mit „B“ bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Ruderalfläche durch Sukzession zu entwickeln. Zur Vermeidung der flächendeckenden Verbuschung der Fläche ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde alle drei bis fünf Jahre in der Zeit vom 15. August bis 15. September eine Mahd der Fläche durchzuführen. Die Mahd ist jeweils auf Teilbereiche der Fläche beschränkt.

4.4 Innerhalb der mit „C“ bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein naturnahes Extensivgrünland zu bewirtschaften, zu entwickeln sowie dauerhaft zu erhalten.

4.5 Die Herstellung eines unbefestigten Weges zur Pflege und Bewirtschaftung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zulässig.

4.6 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ gemäß der textlichen Festsetzung 6.1 sowie die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Bezeichnungen "B" und "C" gemäß den textlichen Festsetzungen 4.3 und 4.4 sind als Kompensationsmaßnahmen festgesetzt und werden den öffentlichen Grundstücken der Straßenverkehrsflächen sowie Baugrundstücken innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet.

5. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

5.1 Bei der Errichtung der Gebäude ist die Tragkonstruktion so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Solar- und/oder Photovoltaikanlagen zur Wärme- bzw. Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können. Mindestens 30 Prozent der Dachflächen sind bei der Errichtung des Gebäudes mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen auszustatten. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptbaukörper und nicht für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ sind standortgerechte Gehölze, beispielsweise gemäß Artenliste A, zu pflanzen und zu erhalten. Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Bäume: Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang
Sträucher: Sträucher verpflanzt, 4-5 Triebe, 100/150 cm.

6.2 Innerhalb der festgesetzten, neu zu errichtenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind 12 straßenbegleitende standortgerechte Bäume, beispielsweise gemäß Artenliste B, zu pflanzen und zu erhalten. Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Bäume als Hochstamm, 2 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang.

6.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind je Baugrundstück mindestens die folgenden Anpflanzungen von standortgerechten Obstbäumen oder Bäumen, beispielsweise gemäß Artenliste B, nachzuweisen:

- 3 Baumanpflanzungen bei Einfamilienhäusern und
- 2 Baumanpflanzungen bei Doppelhaushälften.

Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Bäume als Hochstamm, 2 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang.

6.4 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckplatz“ sind standortgerechte Obstbäume oder Bäume, beispielsweise gemäß Artenliste B, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Bäume als Hochstamm, 2 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang.

Artenliste A (beispielhaft)

Deutscher Name	Botanischer Name
<u>Baumarten:</u>	
Hainbuche	Carpinus betulus
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
<u>Straucharten:</u>	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Grauweide	Salix cinerea
Pfaffenhüttchen	Euonymus europaeus
Salweide	Salix caprea

Artenliste B (beispielhaft)

Deutscher Name	Botanischer Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer plat. 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn
Amelanchier arborea	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cercis siliquastrum	Judasbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus lavalleyi 'Carrierei'	Apfeldorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus trilobata	Dreilappiger Apfelbaum
Koelreuteria paniculata	Blasenesche
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere 'Magnifica'
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Ulmus hollandica	Stadt-Ulme
Prunus sargentii	Zierkirsche
Prunus serrulata	Japanische Blütenkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne

7. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Zum Schutz vor nächtlichen Lärm sind überwiegend zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume von Wohnungen in den gekennzeichneten Bereichen (gelbe und orangefarbene Bereiche in der Nebenzeichnung) nur zulässig, wenn in 0,5 m Entfernung vor dem Fenster durch geeignete Maßnahmen wie z.B. durch Vorbauten mit einer Tiefe von mehr als 0,5 m o.ä. die Beurteilungspegel der TA Lärm von 40 dB(A) in der lautesten Nachtstunde eingehalten werden können.

7.2 Von der Festsetzung 7.1 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, z.B. durch Grundrissorientierung von Schlafräumen, Schallschutzmaßnahmen o.ä.

Nebenzeichnung



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet ist für die Hauptbaukörper ausschließlich die Verwendung von Ziegelmauerwerk, das annähernd dem roten bis rotbraunen, hellelfenbein- oder anthrazitfarbenen RAL-Farbspektrum zugeordnet ist, zulässig. Daneben ist die Nutzung von Holzmaterialien oder Putzmaterialien, die annähernd dem rotbraunen, grauen und weißen RAL-Farbspektrum zugeordnet sind, zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen als Stahl-Glaskonstruktion erstellt werden.

Rotbraun: bspw. 3005 (Weinrot), (Tomatenrot), 3009 (Oxydrot), 3011 (Braunrot), 3016 (Korallenrot), 3040 (Korrosionsrot), 8012 (Rotbraun)

Grau: bspw. 7001 (Silbergrau), 7004 (Signalgrau), 7035 (Lichtgrau), 7040 (Fenstergrau)

Weiß: bspw. 9001 (Cremeweiß), 9003 (Signalweiß), 9010 (Reinweiß), 9016 (Verkehrsweiß), 9018 (Papyrusweiß)

1.2 Die Dacheindeckungen der Hauptdachflächen sind als symmetrische Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit mindestens 25 Grad und maximal 45 Grad Dachneigung herzustellen. Pultdächer sind mit geringeren Dachneigungen als 25 Grad in nicht symmetrischer Ausführung zulässig. Zusätzlich sind Hauptdachflächen als begrünte Flachdächer zulässig. Dacheindeckungen aus Ton oder Beton dürfen nicht hochglänzend ausgeführt werden und müssen annähernd einem der folgenden RAL-Farbspektren zugeordnet sein:

Rot bis Rotbraun: bspw. 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3022 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 3011 (Braunrot), 3007 (Schwarzrot)

Anthrazit und Schwarz: bspw. 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 8022 (Schwarzbraun)

Braun: bspw. 1011 (Braunbeige), 6008 (Braungrün), 6022 (Braunoliv), 7013 (Braungrau)

1.3 Anlagen zur Energiegewinnung dürfen in die Dachflächen integriert sowie auf die Dachflächen aufgesetzt werden.

1.4 Die Vorschriften gelten nur für die Hauptbaukörper und nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Vordächer), Garagen i.S.d § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.

1.5 Für Einfriedungen sind Hecken aus Laubgehölzen oder freiwachsende Sträucher zulässig. Darüber hinaus sind Einfriedungen aus festen Materialien wie z.B. Stein, Holz und Stahl nur bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m zulässig.

1.6 Geringfügige Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften regeln sich nach § 66 NBauO.

1.7 Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.