

# GEMEINDE OHORN

## BEBAUUNGSPLAN

### „WOHNBEBAUUNG WEBERSTRASSE / BAUHOF OHORN“

#### VORENTWURF i.d.F. vom 06. März 2024

---

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169).

---

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)**

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO gemäß Planeintrag–

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)**

- Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen gemäß Planeintrag –

##### **1.2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Unterer Höhenbezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der Verkehrsfläche an der Grenze des jeweiligen Baugrundstücks zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Grenze der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie der Weberstraße.

Obere Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen sind die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut) und die Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante).

##### **1.2.2 Ausnahmen von der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)**

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Solaranlagen, Schornsteine und Lüftungsröhre.

#### **1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)**

- Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß Planeintrag –

**1.3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauGB)**

Für das allgemeine Wohngebiet WA wird als abweichende Bauweise a festgesetzt:  
Zulässig sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand. Die Länge der Hauptbaukörper darf 15 m nicht überschreiten.

**1.3.2 Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)**

Das Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Ein Vortreten von nicht überdachten Terrassen über die Baugrenze ist bis maximal 5,0 m Tiefe zulässig,

**1.3.3 Zulässigkeit von Garagen, Nebenanlagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

**1.4 Fläche für Gemeinbedarf**

- mit Zweckbestimmung kommunaler Bauhof gemäß Planeintrag -

**1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)**

**Boden- und grundwasserschutzbezogene Regelungen**

**1.5.1 Begrenzung der Bodenversiegelung**

Auf den Baugrundstücken innerhalb des Baugebietes WA ist eine Vollversiegelung von nicht überdachten Flächen (Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung, Betonierung etc.) unzulässig.

**1.5.2 Nutzung von Regenwasser auf den privaten Baugrundstücken**

Auf jedem Baugrundstück im allgemeinen Wohngebiet WA ist im zeitlichen Zusammenhang mit der Errichtung des Hauptgebäudes eine Regenwasserzisterne für die Gartenbewässerung mit einer Mindestgröße von 1,5 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> überbaute Fläche zu errichten. Das auf den überbauten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten, zu verwerten bzw. zu versickern. Falls eine Versickerung auf dem Baugrundstück nachweislich nicht möglich ist, ist die Rückhalteanlage mit einem Notüberlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal in der Weberstraße auszustatten.

**Artenschutzbezogene Regelungen**

**1.5.3 Bauzeitenregelung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände**

Die Baufeldfreimachung sowie die Fällung von Bäumen und der Abriss von Gebäuden sind gemäß der gesetzlichen Vorgabe des § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

**1.5.4 Kontrolle von Bäumen auf streng geschützte Tierarten vor Fällarbeiten**

Unmittelbar vor der Fällung sind die zu fällenden Bäume durch einen Fachgutachter auf mögliche Fledermausquartiere und Bruthöhlen zu kontrollieren. Die Baumkontrolle ist unter An-

gabe der verloren gehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren. Bei Vorfinden von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Höhlenbrütern oder Fledermäusen sind Nisthilfen / Ersatzquartiere bereitzustellen.

Art und Anzahl der bereitzustellenden künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen werden im Vorfeld der Baumfällungen durch den Fachgutachter anhand der bei der Baumkontrolle festgestellten von Verlust betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgelegt und mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.

#### **1.5.5 Kontrolle von Gebäuden auf streng geschützte Tierarten vor Abbruchmaßnahmen**

Gebäude sind vor Abbruch durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein geschützter gebäudebewohnender Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn des Abrisses bekannt zu geben. Bei Vorfinden von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gebäudebrütern oder Fledermäusen sind Nisthilfen / Ersatzquartiere bereitzustellen.

Art und Anzahl der anzubringenden künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen wird im Vorfeld der Abrissarbeiten durch den Fachgutachter anhand der bei der Gebäudekontrolle festgestellten von Verlust betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgelegt und mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.

#### **1.5.6 Absperrung Baubereich, Abfangen und Umsetzen von Reptilien vor der Baufeldfreimachung**

Im Falle einer Baufeldfreimachung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für den Bauhof sind Zauneidechsen und Glattnattern zu fangen und in bereits vorbereitete Ersatzhabitate zu verbringen (Umsiedlung).

Der von Baumaßnahmen betroffene Bereich ist unmittelbar vor dem Beginn der Umsiedlung der Reptilien vollständig mit einem durchschlupfsicheren Reptiliensperrzaun zu umgeben, der bis zur Beendigung aller Baumaßnahmen in dem abgesperrten Bereich funktionstüchtig vorzuhalten ist.

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

Die Flächen mit der Bezeichnung LR sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Trinkwasser- bzw. Elektroenergieleitungen zuständigen Versorgungsträgers zu belasten. Das Leitungsrecht schließt ein Geh- und Fahrrecht für Wartungsarbeiten ein. Eine Überbauung der Flächen ist unzulässig.

##### **1.6.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

###### **1.6.1.1 Pflanzgebot 1: Anpflanzung von Strauchhecken zur Eingrünung des Baugebietes**

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind unter Beachtung der bestehenden Leitungsrechte Laubgehölzgebüsche zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzdichte darf 1 Strauch/m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Es sind heimische, standortgerechte Sträucher (Pflanzqualität: 3 - 4 Triebe bzw. 2 x v., h 60 –80 cm) zu verwenden.

###### **1.6.1.2 Pflanzgebot 2: Anpflanzung von Laub- oder Obstbäumen auf den Baugrundstücken**

Auf jeder Bauparzelle ist mindestens ein Laubbaum und ein weiterer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm, mit Ballen, fachgerechte Verankerung).

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

**(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**

#### **2.1.1 Dachform und Dachneigung**

Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet WA für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigung. Die Ausbildung von Krüppelwalmen an Satteldächern ist zulässig.

Gebäude innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für den Bauhof sind mit Flachdächern mit der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Dachneigung von 10° auszubilden.

#### **2.1.2 Fassaden**

Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.

### **2.2 Zahl von Stellplätzen und Garagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 SächsBO)**

Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Garagen, Stellplätze oder überdachte Stellplätze nachzuweisen.

### **2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

**(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 SächsBO)**

Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist eine dauerhafte Abschiebung des Oberbodens und eine Anlage von Kies- oder Schottergärten unzulässig. Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Nutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig.