



Bebauungsplan Nr. 2

„ Sonnenhöhe Ossig“

der Gemeinde Schellbach

I. Bauplanungsrechtliche Festlegungen gemäß §9(1) BauGB

Gemäß §9(1) des BauGB werden nachfolgende Festlegungen getroffen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9(1) Nr.1
 - Die Art der zulässigen Nutzung wird als - R e i n e s W o h n g e b i e t (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung festgesetzt.
 - Die Maße der baulichen Nutzung sind
 - Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
 - Geschößflächenzahl (GFZ) = 0,8
 - Die Geschossigkeit und die Traufhöhe für das Baugebiet werden festgelegt gemäß Planeintragung :
 - * eingeschossige Bebauung (1 Vollgeschoß ohne Kellerberücksichtigung) mit einer max. Traufhöhe von 4,0 m ü.OFG. In Hanglage erhöht sich die Traufhöhe um die halbe Höhendifferenz des vorhandenen Geländes bezogen auf die betreffende Gebäudeseite.
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 9 (1) Nr. 2
 - Die überbaubare Grundfläche ist in den Planungsunterlagen durch Baugrenzen gekennzeichnet.
 - Als Bauweise kommt gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise zur Anwendung.
3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4
 - Stellplätze und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig
4. Das Baugebiet beinhaltet folgende Flächen als öffentliche Grünflächen nach § 9(1) Nr.15 BauGB:
 - a) Festwiese mit Feldhecken-Biotop und 5 Einzelbäumen
 - b) Grünstreifen an der Südecke des Flurstücks 123 mit einigen Nadelbäumen als vorhandene Fläche
 - c) Grünstreifen zwischen Festwiese und Pkw-Parkplatz mit 5 Einzelbäumen
 - d) Kleiner Park - Grünfläche als Ruhebereich mit Bänken, Wiese und 1 Baum im Zentrum
 - e) 70 lfd.m Feldhecke an der Festwiese bzw. den Pkw-Stellplätzen und um den Park bzw. den Mülltonnensammelstandplatz herum.
 - f) Feldhecke an der nördlichen Planungsgrenze mit 15 Einzelbäumen
5. Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 werden folgende grünordnerische Festlegungen getroffen:
 - Auf jedem Grundstück ist mind. 1 kleinkroniger einheimischer Laubbaum bzw. ein Obstbaum der alten Sorten zu pflanzen. Die Bäume sind mit mindestens 5 cm Stammdurchmesser und einem, in Abhängigkeit des zu erwartenden Baumkronendurchmessers, Mindestabstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze zu setzen.
 - An den Grundstücksgrenzen zur freien Flur sind 150-250 cm hohe Hecken als Sicht- und Windschutz anzulegen. Sie sind als mindestens 2x verpflanzte 60-100 cm hohe Sträucher aus nachfolgender Sorten zu pflanzen.
 - Liguster - Ligustrum vulgare
 - Aufrechte Lorbeer-Kirsche - Prunus laurocerasus "Herbergii"
 - Großblätt. Hecken-Kirsche - Lonicera ledeburii
 - Gemeine Hecken-Kirsche - Lonicera xylosteum
 - Rot-Buche - Fagus silvatica
 - Weißer Hartriegel - Cornus alba
 - Hainbuche - Carpinus betulus
 - Weiß-Dorn - Crataegus monogyna
 - Feuerdorn - Pyracantha große Wuchsform wie "Golden Charmer"; "Soleil d'Or" oder "Orange Glow" o.a.

- Auf den unter Pkt.4 ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind folgende Gehölzpflanzungen vorzunehmen.

Die Hecke zwischen der Festwiese bzw. der Pkw-Stellfläche und dem anliegenden Wohngrundstück sowie um die daran anschließende Grünfläche und den Mülltonnensammelstellplatz ist als mindestens 2,0 m hohe Sichtschutzhecke zu gestalten durch fachgerechte Schnittmaßnahmen zu pflegen. Es sind dabei 70,0 lfd.m Hecke als öffentliches Grün zu pflanzen. Es ist dabei eine Auswahl aus folgenden Sorten zu treffen:

- | | |
|--------------------------|----------------------------------|
| - schwarzgrüner Liguster | - Ligustrum vulgare "Atrovirens" |
| - Rot-Buche | - Fagus silvatica |
| - Hainbuche | - Carpinus betulus |
| - Weiß-Dorn | - Crataegus monogyna |
| - Feld-Ahorn | - Acer campestre |

Baumpflanzungen:

* 10 Bäume mit je 10 cm Stammdurchmesser aus den Sorten:

- | | |
|--------------------------|-----------------------------------|
| - wintergrüne Eiche | - Quercus "Pseudoturneri" |
| - Trauben-Eiche | - Quercus petraea |
| - Purpur-Kastanie | - Aesculus carnea |
| - Hainbuche | - Carpinus betulus |
| - Rotbuche | - Fagus silvatica "Dawyck" |
| - Schwarzrote Hängebuche | - F. silvatica "Purpurea Pendula" |
| - Feld-Ahorn | - Acer campestre |
| - Weißbirke | - Betula pendula |
| - Gemeine Birne | - Pyrus pyraister |

* 16 kleinkronige Bäume mit je 5 cm Stammdurchmesser aus den Sorten:

- | | |
|---------------------------|---|
| - Feldahorn "Elsrijk" | - Acer campestre "Elsrijk" |
| - Rot-Ahorn | - Acer rubrum |
| - Blut-Buche (Veredelung) | - Fagus silvatica "Asplenifolia" |
| - Winterlinde "Rancho" | - Tilia cordata "Rancho" |
| - EBbare Eberesche | - Sorbus aucuparia var. edulis |
| - Baum-Hasel | - Corylus colurna |
| - Rot-Dorn | - Crataegus laevigata "Paul's Scarlett" |

- Auf den Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen sind standortheimische Sträucher bzw. Heckenpflanzen als mindestens 2 x verpflanzte, 60-100 cm hohe Sträucher zu pflanzen. Der Pflanzabstand für Sträucher beträgt 1,0 m, bei breitwachsenden Sorten bis zu 2,0 m. Bei Heckenpflanzungen sind die Pflanzabstände entspr. geringer zu halten. Es ist dabei eine Auswahl aus folgenden Sorten zu wählen:

für Feldhecken

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| - Kornelkirsche | - Cornus mas |
| - Holunder | - Sambucus canadensis "Maxima" |
| - Schneeball | - Viburnum burkwoodii |
| - großblumiger Johannisstrauch | - Hypericum "Hidcote" |
| - männl. Strauchhülse | - Ilex "Blue Prince" |
| - Wald-Hasel | - Corylus avellana |
| - Schlehdorn | - Prunus spinosa |
| - Sanddorn | - Hippophae rhamnoides |
| - Weiß-Dorn | - Crataegus monogyna |
| - Salweide | - Salix caprea |
| - niedrige Purpur-Weide | - Salix purpurea "Nana" |
| - Wildbrombeere | - Rubus fruticosus |
| - Himbeere | - Rubus idaeus |
| - Hundsrose | - Rosa canina |
| - Kreuzdorn | - Rhamnus catharticus |
| - Feuerdorn | - Pyracantha "Orange Charmer" |
| - Besenginster | - Cytisus scoparius |

für den Bereich Pkw-Stellplätze/Mehrzweckhalle

- | | |
|--------------------------------|---|
| - Besenginster | - Sarthamnus scoparius |
| - niedrige Scheinquitte | - Chaenomeles japonica |
| - Feuersorn (kleine Wuchsform) | - Pyracantha "Koralle" od. P. "Red Cushion" |
| - Immergrüne Berberitze | - Berberis candidula |
| - grüne Polster-Berberitze | - Berberis buxifolia "Nana" |
| - Immergrüne Kugel-Berberitze | - Berberis "Amstelveen" |
| - breitwüchsige Lobeerkirsche | - Prunus laurocerasus "Otto Luyken" |
| - flache Heckenmyrthe | - Lonicera nitida "Maigrün" |
| - Böschungsmyrthe | - L. pileata |

- Bäume und Sträucher sind ständig zu pflegen und zu erhalten sowie bei Verlust zu ersetzen.
Die Sondierung und Pflanzplanung hat durch einen qualifizierten Gartenbaubetrieb zu erfolgen.
6. Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 12 und Flächen für Verkehr und Verkehrsflächen für besondere Zweckbestimmung gemäß § 9 (1) Nr. 11
- innerhalb des Baugebietes ist eine entsprechende Fläche ausgewiesen (nach Planzeichnung) als Mülltonnensammelplatz zur zentralen Müllabfuhr. Diese Fläche hat eine Anbindung an das Straßennetz.
 - der gesamte Straßenbereich innerhalb des Planungsgebietes wird als verkehrsberuhigte Zone eingestuft
 - die Straßen werden in einer Breite von 4,75 bzw. 5,75 m ohne zugeordneten Fußweg ausgeführt;
 - jedes Grundstück erhält jeweils eine Zufahrt über den straßenbegleitenden Randstreifen - Verkehrsgrün.
 - die Versorgungsträger bekommen ihre erforderliche Trassenzuordnung innerhalb der Straße.
7. Gebiete, in denen aus städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder beschränkt verwendet werden dürfen, gemäß § 9 (1) Nr.23 BauGB.
- Für das Betreiben der Hauptheizungsanlage dürfen nur flüssige oder gasförmige Brennstoffe unter Berücksichtigung der Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen - 1.BImSchV in der jeweils gültigen Fassung verwendet werden.

II: Bauordnungsrechtliche Festlegungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 BauO LSA

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen gemäß § 87 (1) BauO

- Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 - 48° auszubilden, wobei ein Dachüberstand trauf- und giebelseitig von max. 50 cm zulässig ist. Erlaubt sind außerdem Krüppelwäldächer und Dächer mit Dachaufbauten, wenn sie in ihrer Gesamtlänge 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.
Zur Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betondachsteine in sämtlichen Rot- bzw. Brauntönen, einschl. anthrazit/schwarz zu verwenden.
- Die Außenwände sind in massiver Bauweise mit Außenputz oder in Form herkömmlicher Fertigteilhäuser mit Putzfassade zulässig. Der Fassadenputz ist in einem hellen Farbton herzustellen. Giebel dürfen im Bereich des Dachgeschosses mit Holz verschalt werden.
- Freistehende Werbeanlagen und Warenautomaten sind nicht zulässig.

2. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen, Einfriedungen Geländeänderungen gemäß § 87 (2)

- Als Einfriedung massiver Art zur Straßenseite hin sind Zäune aus Holz mit senkrechter Lattenanordnung oder als Jägerzaun evtl. in Kombination mit Mauerwerk für Pfeiler bzw. Sockel zu errichten. Die Zaunhöhe darf 1,20 m nicht über- und 1,0 m nicht unterschreiten.
- Maschendrahtzäune oder ähnliche Drahtgeflechtzäune (einschl. Streckmetall) sind straßenseitig nicht zulässig.
- Zur Flächenbefestigung sind Öko-Pflaster oder Rasengitterplatten (o. vergleichbares) und Kleinpflaster zu verwenden. Allerdings dürfen auf den Grundstücken max. 1/3 der befestigten Flächen (Wege, Zufahrten, Terrassen) aus Kleinpflaster oder ähnl. hergestellt werden.
Flächenbefestigungen mittels Bitumen oder Beton sind unzulässig.
- Standplätze für Mülltonnen etc. sind so anzuordnen und baulich zu gestalten, daß sie von der Straße bzw. vom angrenzenden Nachbargrundstück nicht direkt einsehbar sind.

4. Befestigung öffentlicher Flächen

- Straßen sind asphaltiert herzustellen. Straßenbegleitende Randstreifen sind mit Mutterboden und einer Rasenansaat zu versehen.
- Der öffentliche Gehweg zwischen Anliegerstraße und Feldweg ist mit wassergebundener Erde auszuführen.
- Öffentliche Stell-/Parkplätze sind generell mit Öko-Pflaster herzustellen.


20.07.2000