

Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung nach § 13b BauGB

Stadt Sandersdorf Brehna



Bebauungsplan „Wohnen im Dichterviertel“ in Brehna



Teil B - Textliche Festsetzungen

Stand: Juli 2022

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Das Plangebiet ist nach § 4 BauNVO ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet (WA). Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Tankstellen
5. Gartenbaubetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nach §§ 16 und 17 BauNVO bestimmt durch folgende Festsetzungen:

Für das Baufeld **BF 1** wird festgesetzt:

1. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 begrenzt.
2. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.
3. Die Anordnung von Staffelgeschossen ist ausgeschlossen.
4. Es sind nur Hausgruppen mit mindestens 4 Wohneinheiten zulässig.

Für die Baufelder **BF 2** bis **BF 5** wird festgesetzt:

1. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 begrenzt.
2. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.
3. Die Anordnung von Staffelgeschossen ist ausgeschlossen.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise ausgewiesen.

4. Überbaubare Flächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
3. Unbebaute Flächen der Vorgärten müssen mit einer organischen Begrünung angelegt und dauerhaft gepflegt werden.
4. Als Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen sind lebende Hecken gemäß Artenverwendungsliste sowie Maschendrahtzäune, weitmaschige Stabmattenzäune oder Holzzäune mit offener Lattung, die mit einer lebenden Hecke gemäß Artenverwendungsliste zu hinterpflanzen sind, zulässig. Geschlossene Sichtschutzzäune sind unzulässig.

Die Höhe der Einfriedungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze ist auf 1,20 m Höhe begrenzt.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1. Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und überdachten PKW-Einstellplätzen (Carport) ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. Die notwendigen Stellplätze nach § 48 Abs. 1 BauO LSA sind vollumfänglich auf den privaten Baugrundstücken zu realisieren und herzustellen.

6. Vermeidungsmaßnahmen / Hinweise zum Artenschutz (§§ 39, 44 BNatSchG)

1. Ab dem zeitigen Frühjahr (ca. März) bis zum Baubeginn ist das Baufeld von jeglicher Anpflanzung frei zu halten.
Es hat ein regelmäßiges Umbrechen (Eggen) aller 4 bis 6 Wochen in der Vegetationszeit zu erfolgen. (Schwarzhalten der Fläche)
2. Bei Baufeldfreimachung kann es zum Töten und Verletzen von Tierarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommen. Um dies zu vermeiden, dürfen Baufeldfreimachungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1. Oktober bis Ende Februar) erfolgen. Eine Zerstörung von Gelegen bzw. die Tötung von Nestlingen in den Nestern von Brutvögeln kann dadurch vermieden werden.

Artenverwendungsliste

Entsprechend § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG sind ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden.

a) Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)

- *Acer platanoides* (Spitzahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)
- *Fraxinus excelsior* (Esche)
- *Quercus petraea* (Traubeneiche)
- *Salix alba* (Silberweide)
- *Salix fragilis* (Bruchweide)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)

b) Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung)

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Alnus glutinosa* (Schwarzerle)
- *Betula pendula* (Hängebirke)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Corylus avellana* (Hasel)
- *Crataegus monogyna* (Weißdorn)
- *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)
- *Sorbus torminalis* (Elsbeere)

und Hochstamm-Obstbäume

c) Sträucher

- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Cornus sanguinea* (Hartriegel)
- *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Rosa agrestis* (Feldrose)
- *Rosa canina* (Hundsrose) u.a. spec
- *Salix aurita* (Ohrweide)
- *Salix caprea* (Salweide)
- *Salix cinerea* (Grauweide)
- *Salix purpurea* (Purpurweide)
- *Viburnum opulus* (gewöhnlicher Schneeball)