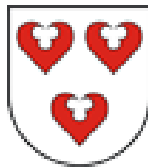


Stadt Sandersdorf Brehna



Bebauungsplan „Wohnen im Dichterviertel“ in Brehna



Teil B - Textliche Festsetzungen

2. Entwurf

Stand: Januar 2024

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:

- 1.1 Wohngebäude,
- 1.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- 1.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs.3 BauNVO

- 1.4 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 1.5 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

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

- 1.6 Anlagen für Verwaltungen,
- 1.7 Gartenbaubetriebe,
- 1.8 Tankstellen

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:

- 2.1 Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 begrenzt.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.
- 2.3 Die Anordnung von Staffelgeschossen ist ausgeschlossen.
- 2.4 Es sind nur Hausgruppen mit mindestens 4 Wohneinheiten zulässig.
- 2.5 Die unterste Nutzebene der geplanten Bebauung darf nicht unter der Geländeoberfläche liegen.

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

- 2.6 Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 begrenzt.
- 2.7 Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.
- 2.8 Die Anordnung von Staffelgeschossen ist ausgeschlossen.
- 2.9 Die unterste Nutzebene der geplanten Bebauung darf nicht unter der Geländeoberfläche liegen.

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)

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- 4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.3 Unbebaute Flächen der Vorgärten müssen mit einer organischen Begrünung angelegt und dauerhaft gepflegt werden.
- 4.4 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)

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

6. Flächen für die Rückhaltung/ Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 6.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallende Niederschlagswasser auf der öffentlichen Verkehrsfläche ist in die ausgewiesene öffentliche Grünfläche (naturnaher Entwässerungsgraben für die Regenrückhaltung) abzuleiten und bei Regenereignissen mindestens vier Stunden zu speichern. Nach Ende des Regenereignisses ist das Regenwasser über eine Rohrdrossel in den vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.
- 6.2 Das anfallende Regenwasser auf den privaten Baugrundstücken darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Auf jedem privaten Baugrundstücken ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindesten 10 m³ vorzuhalten.

7. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Abs. 1a BauGB)

7.1 Maßnahme M 1

Die nicht überbaubaren Flächen im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet sind als Obst- und Gemüsegarten / Ziergarten anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden.

7.2 Maßnahme M 2

Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Feldheckenstruktur (Typ Strauch-Baum-Hecke, überwiegend heimischer Art) in einer Breite von 5 m neu anzulegen. Dabei sind ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden.

7.3 Maßnahme M 3

Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Grünbestand zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Bei Abgang unter Schutz gestellter Bäume nach der Baumschutzsatzung der Stadt Sandersdorf-Brehna ist eine Ersatzpflanzung mit heimischen Gehölzen nach § 8 Baumschutzsatzung vorzunehmen. Dabei sind ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden

7.4 Maßnahme M 4

Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Feldheckenstruktur (Typ Gebüsch, überwiegend heimischer Art) in Form von kleinen Baum- und Strauchinseln anzulegen. Dabei sind ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden.

7.5 Maßnahme M 5

Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche ist ein naturnaher Entwässerungsgraben für die Regenrückhaltung anzulegen. Auf den Flächen ist gebietseigenes Saatgut (Regiosaatgutmischung) der Herkunftsregion 5 (Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) auszusäen. Die Ansaatflächen sind durch eine maximal 2x jährlich durchzuführende Mahd zu pflegen. Das Mahdgut ist abzutransportieren

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

- 8.1 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)
- 8.2 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, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar, erfolgen. Eine Zerstörung von Gelegen bzw. die Tötung von Nestlingen in den Nestern von Brutvögeln kann dadurch vermieden werden.