

# Stadt Wettin-Löbejün

## Bebauungsplan

### Thomas-Müntzer-Straße in Brachwitz

nach § 13a BauGB



## Teil B - Textliche Festsetzungen

(Stand: September 2018)

---

### Allgemeine Hinweise

1. Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich westlich der Gemarkung Brachwitz, nördlich der Thomas-Müntzer-Straße und der örtlichen Feuerwehr.
3. Der Geltungsbereich des Plangebietes wird katastermäßig wie folgt beschrieben:  
Gemarkung: Brachwitz, Flur: 2  
Teilflurstück: 813
4. Das maßgebliche Planexemplar der Satzung wird während der üblichen Dienstzeiten im Bauamt der Stadt Wettin-Löbejün, OT Löbejün, Markt 1 in 06193 Wettin-Löbejün zur Einsicht für jedermann niedergelegt. Ebenso erfolgt die Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt.

## **Teil B - Textliche Festsetzungen:**

### **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)**

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

Das Plangebiet wird ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet (WA).

##### Zulässig sind:

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

##### Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

##### Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen
2. Gartenbaubetriebe

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 14,16 und 17 BauNVO)**

1. Die Grundflächenzahl (Größe der baulichen Anlagen) ist auf 0,4 begrenzt.
2. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.
3. Die Höhenlage der untersten Nutzebene der Gebäude darf die Höhenlage der Straßenoberfläche nicht unterschreiten.
4. Die Geschossflächenzahl beträgt als Höchstmaß 0,4.

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

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

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

1. Es sind 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
2. Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## **5. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 (b) BauGB)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Zier-, Obst- und/ oder Gemüsegarten anzulegen. Diese sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

## **6. Festsetzungen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **V 1 :**

Bei Baufeldfreimachung ab dem Jahr 2020 ist eine Kontrolle auf den Besatz von Zauneidechsen (*lacerta agilis*) zur Vermeidung potentieller Verluste von Individuen sowie Fortpflanzungs-, Überwinterungs- und Ruhestätten durch einen fachkundigen Sachverständigen vorzunehmen.

Das Ergebnis ist schriftlich zu protokollieren und der Naturschutzbehörde des Landkreises vorzulegen. Bei festgestellten Vorkommen sind geeignete Maßnahmen nach Vorgabe der Naturschutzbehörde des Landkreises zu realisieren.

### **V 2 :**

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze einzig in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zum Schutz der Brutvögel entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.