

Bebauungsplan

„Neu-Amtsberg“

nach § 30 (3) BauGB

Geänderter Entwurf

Teil B Textliche Festsetzungen

Allgemeine Hinweise

1. Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.
2. Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage von Rothenburg als Ortsteil der Stadt Wettin-Löbejün. Der Geltungsbereich grenzt östlich an die Straße „Amtsberg“ an und wird weitgehend von vorhandener Wohnbebauung im Süden und landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden und Osten begrenzt.
3. Im Liegenschaftsbestand wird der Geltungsbereich beschrieben durch die Flurstücke tlw. 6, 226, 227 der Flur 5 und die Flurstücke 61, 63, 100, 101 und 102 der Flur 7 in der Gemarkung Rothenburg. Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 1,1 ha.
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.

Teil B - Textliche Festsetzungen:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

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

Das Plangebiet ist nach § 4 BauNVO ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbegebiete,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch folgende Festsetzungen:

1. Die Grundflächenzahl (Größe der baulichen Anlagen) ist auf 0,4 begrenzt.
2. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.
3. Die Geschoßflächenzahl beträgt 0,6 als Höchstmaß.

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

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
2. Garagen, Stellplätze und überdachte PKW-Einstellplätze nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
3. Es sind 2 Stellplätze je Baugrundstück bzw. Wohnhaus nachzuweisen.

4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- M 1** Innerhalb der Fläche ist eine Feldheckenstruktur (Typ Strauch-Baum-Hecke, heimischer Arten) in einer Größe von insgesamt 670 m² neu anzulegen.

Bei einer festgesetzten Fläche von 670 m² und einem Pflanzverband von 2m x 2m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 168 zu pflanzenden Gehölzen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anlage der Hecke sind anteilig 20% Heister (33 Stück) zu pflanzen.

- M 2** Innerhalb der Fläche ist eine Feldheckenstruktur (Typ Strauch-Baum-Hecke, heimischer Arten) in einer Größe von insgesamt 190 m² neu anzulegen.

Bei einer festgesetzten Fläche von 190 m² und einem Pflanzverband von 2m x 2m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 47 zu pflanzenden Gehölzen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anlage der Hecke sind anteilig 20% Heister (9 Stück) zu pflanzen.

- M 3** Innerhalb der Fläche ist eine Feldheckenstruktur (Typ Strauch-Baum-Hecke, heimischer Arten) in einer Größe von insgesamt 94 m² neu anzulegen.

Bei einer festgesetzten Fläche von 94 m² und einem Pflanzverband von 2m x 2m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 24 zu pflanzenden Gehölzen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anlage der Hecke sind anteilig 20% Heister (5 Stück) zu pflanzen.

- M 4** Innerhalb der Fläche ist eine Feldheckenstruktur (Typ Strauch-Baum-Hecke, heimischer Arten) in einer Größe von insgesamt 36 m² neu anzulegen.

Bei einer festgesetzten Fläche von 36 m² und einem Pflanzverband von 2m x 2m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 9 zu pflanzenden Gehölzen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- M 5** Auf dem Grundstücksflächen A bis D sind individualtypisch genutzte Flächen (Typ: Bauerngarten) mit jeweils einer Flächengröße von 200 m², d.h. insgesamt 800 m² anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

- M 6** Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch als Obst- und/oder Gemüsegarten (AKB), Ziergarten (AKC) und /oder Scherrasen (PYY) auf einer Fläche von 4.322 m² anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

5. Artenschutzmaßnahmen (§§ 39 und 44 BNatSchG)

- V 1:** Die Baufeldfreimachung und Beräumung der Fläche ist außerhalb der Brutzeit, nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig.

Bei Bautätigkeiten innerhalb der Brutzeit hat vor Abriss der Gebäude eine Begehung/ Kontrolle auf Besatzfreiheit durch einen fachkundigen Sachverständigen stattzufinden. Das Ergebnis der Kontrolle muss der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Abrissarbeiten vorgelegt werden.

Bei festgestellten Vorkommen sind vor Beginn der Abrissarbeiten geeignete Maßnahmen zu planen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.

- V 2:** Vor Abriss von Gebäuden ist eine Kontrolle auf den Besatz von Fledermäusen (*Microchiroptera*) zur Vermeidung potentieller Verluste von Individuen sowie Fortpflanzungs-, Überwinterungs- und Ruhestätten durch einen fachkundigen Sachverständigen vorzunehmen (ökologische Baubegleitung).

Das Ergebnis der Kontrolle muss der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Abrissarbeiten vorgelegt werden. Bei festgestellten Vorkommen sind vor Beginn der Abrissarbeiten geeignete Maßnahmen zu planen und mit der Unteren Naturschutz-behörde des Landkreises abzustimmen.

- V 3:** Bei Baufeldfreimachung ist eine Kontrolle auf ein Hamstervorkommen (*Cricetus cricetus*) zur Vermeidung potentieller Verluste von Individuen sowie Fortpflanzungs-, Überwinterungs- und Ruhestätten durch einen fachkundigen Sachverständigen vorzunehmen (ökologische Baubegleitung).

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 4:** An der ostexponierten Seite der Gebäude - möglichst im Traufbereich - sind insgesamt 6 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter und/ oder Fledermauskästen, d.h. je Baugrundstück 1 Kasten, anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Das Anbringen der Kästen muss vor Beginn der Brut- und Setzperiode, d.h. bis Anfang März des jeweiligen Jahres nach Fertigstellung der Gebäude abgeschlossen sein. Über das Anbringen der Nistkästen ist die Untere Naturschutzbehörde vorab schriftlich zu informieren.

Hinweise zum Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten.

Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18 920 (Vegetationstechnik-Schutzmaßnahmen) zu beachten.

Mit der Novellierung der Bauordnung LSA im November 2020 müssen ab dem 01. März 2021 die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig bleiben bzw. begrünt oder bepflanzt werden (§ 8 Abs. 2 BauO LSA). Damit wird dem Anlegen von sogenannten „Schottergärten oder Steingärten“ entgegengewirkt. Diese sind nicht zulässig.