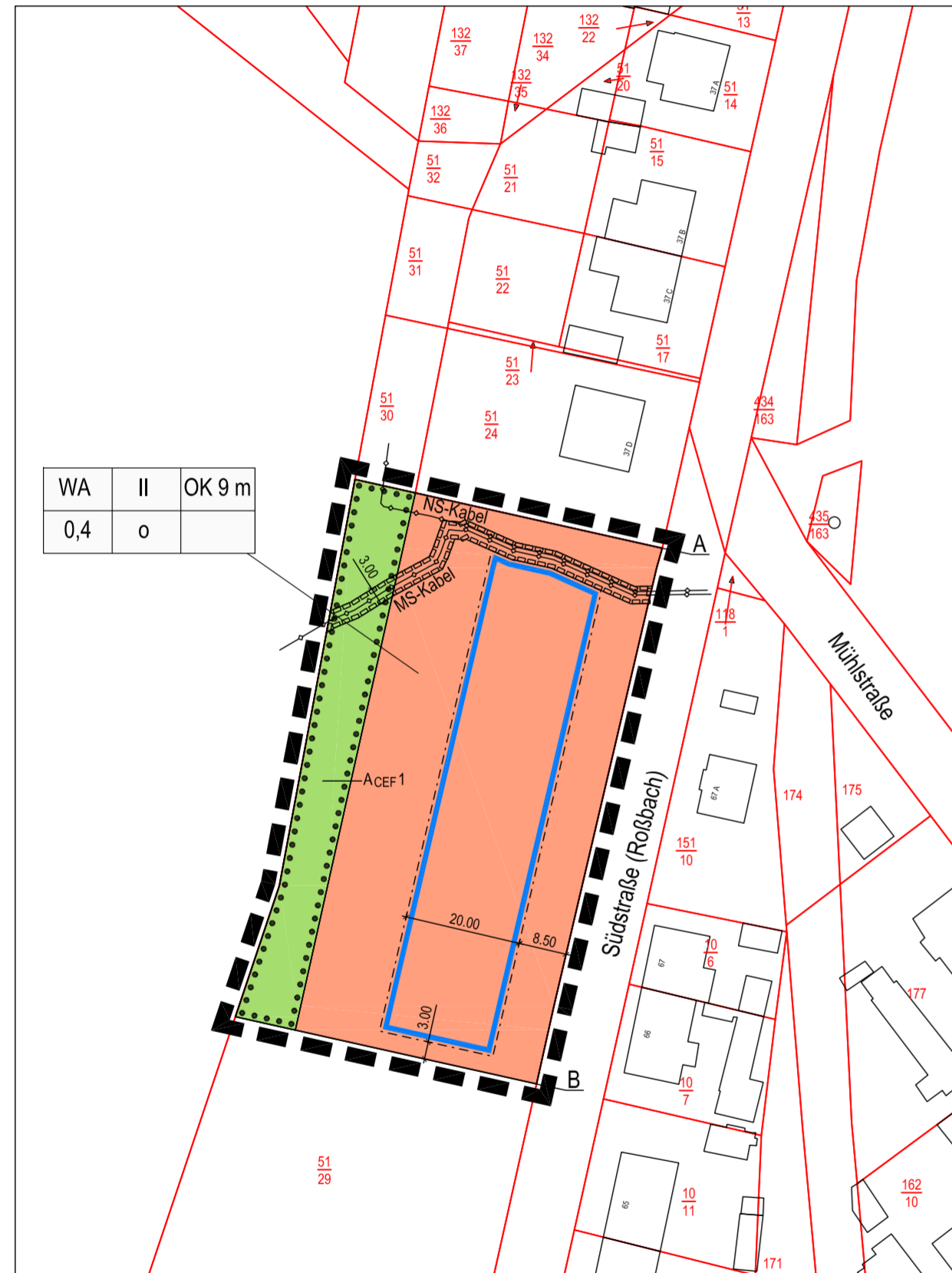


Stadt Braunsbedra

Bebauungsplan Nr. 14 "Wohnbebauung Südstraße Roßbach"

PLANZEICHNUNG -Teil A-



Erläuterungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Oberkante baulicher Anlagen
Grundflächenzahl	Bauweise	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

OK 9 m Oberkante baulicher Anlagen

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

Grünflächen

private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Vermaßung in Metern

2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

unterirdisch

Darstellung der Plangrundlage

Grenze vorhandener Flurstücke

Flurstücksnummer

RECHTSGRUNDLAGE

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 16, 19 BauNVO

§§ 16, 18 BauNVO

§§ 16, 18 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

Textliche Festsetzungen -Teil B-

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.3 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung und damit unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 und 19 BauNVO)

2.1 Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze. Bezugspunkt der Oberkante baulicher Anlagen ist die angrenzende Straße in Höhe der Grundstückszufahrt.

3.0 Verkehrsfläche, Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Zum Schutz der Brutvögel sind Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

4.2 Zum Schutz der Brutvögel ist ein Beseitigen der Vegetationsschicht nur von August bis März zulässig.

4.3 Zum Schutz von Zauneidechsen ist vor erdengreifenden Maßnahmen ein Fangen und Umsiedeln vorkommender Tiere durch einen Fachgutachter wie folgt durchzuführen:

- Auszäunen der Habitatflächen mit einem Reptilienschutzzaun
- Mahd der Flächen
- Fang mit Eimerfalle oder als Handfang einschließlich Ausbringen von Versteckmöglichkeiten
- Umsiedeln gefangener Tiere in vorbereitete Ersatzhabitate nach Festsetzung 4.4
- Fangzeitraum über mindestens 15 Tage mit geeigneter Witterung von April bis September/Oktober, vorzugsweise vor der Eiablage (April bis Juni), 2 Kontrollbegehungen im September/Oktober
- Abstimmen von Fang und Umsiedlung mit der zuständigen Naturschutzbehörde, Dokumentation der Fangergebnisse

4.4 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ACEF 1 sind 3 Ersatzhabitate als Reptilienburgen wie folgt herzustellen:

- Herstellen vegetationsfreier Plätze als Sonnenplätze, Aufschichten von Versteckmöglichkeiten, z.B. Lesesteinhaufen, Totholz- und Reisighaufen und Anlegen von Sandhaufen zur Eiablage
- Anzahl der Reptilienburgen ggf. an Fangergebnis nach Festsetzung 4.3 anpassen
- Auswahl der Standorte der Reptilienburgen und Anlegen dieser sind durch einen Fachgutachter zu begleiten
- Anlage erfolgt vor Beginn der Umsiedlung nach Festsetzung 4.3
- Pflege der Reptilienburgen mindestens einmal jährlich durch Mahd und Entfernen aufkommender Gehölze

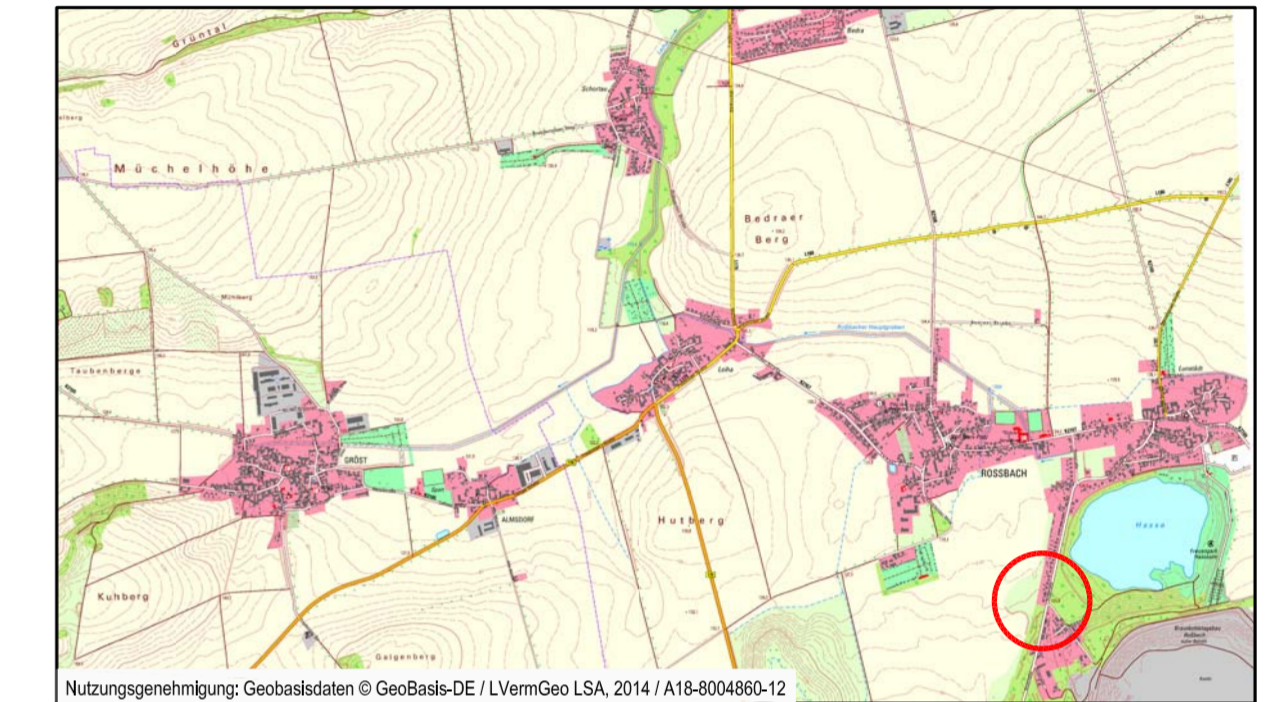
5.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Grünfläche ist der Gehölzbestand zu erhalten. Die verbleibende Fläche ist extensiv zu pflegen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

örtliche Bauvorschrift nach § 85 BauO LSA

1.0 Notwendige Stellplätze
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind bei der Errichtung baulicher Anlagen nach § 1 Abs. 1 BauO LSA innerhalb des Baugrundstücks mindestens 2 Stellplätze pro Einfamilienhaus unterzubringen.



Nutzungsgenehmigung: Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2014 / A18-8004860-12

Stadt Braunsbedra

Bebauungsplan Nr. 14 "Wohnbebauung Südstraße Roßbach"

Entwurf

Planungsbüro: StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

Aktualitätsstand der Planung: 19. März 2021

Gemarkung: Roßbach

Flur: 9

Maßstab: 1 : 1000

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.