

Teil B - Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten gilt:

Allgemein 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,
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Unzulässig sind:

6. Anlagen für Verwaltungen,
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen,
9. Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzung.

(§§ 1 Abs. 5 und 6 und 4 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 In den Baugebieten ist der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die mittlere Höhe der Oberkante (OK) der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.

(§§ 16 Abs. 2 Satz 4 und 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen Schornsteine, Antennen, Entlüftungsrohre und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Solaranlagen, z.B. Solarenergieanlagen) die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen um maximal 2,0 m überschreiten. Dabei haben Dachaufbauten einen Abstand von mindestens 2,0 m zur Dachkante des Gebäudes einzuhalten.

(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

3.1 In den Baugebieten WA1, WA4 und WA6 sind Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Überirdische Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) sind unzulässig.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

3.2 In den Baugebieten WA2, WA3 und WA5 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen sind auch innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

(§§ 12 Abs. 6 und 14 BauNVO)

3.3 In den Baugebieten WA1, WA4 und WA6 sind Tiefgaragen unzulässig.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

3.4 In den Baugebieten WA2, WA3 und WA5 sind Tiefgaragen allgemein zulässig.
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

4 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

4.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Bezeichnung „G1“ ist als bauliche Anlage zulässig:

- ein maximal zweigeschossiges Gebäude mit der Nutzung Schank- und Speisewirtschaft mit einer Grundfläche von bis zu 180 m².

(§ 19 BauNVO)

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

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Röhrichtzone im Uferbereich des Runstedter Sees zu erhalten und zu schützen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nicht überbauten Flächen zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und die Begrünung zu pflegen.

Ausgenommen davon sind andere zulässige Verwendungen der Flächen, z.B. für Zuwegungen, Terrassen, Spielplätze, Fahrradabstellplätze und Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter.

Eine Gestaltung der vorgenannten Freiflächen durch eine flächenhafte Einbringung von Steinen, sogenannte Schottergärten, ist unzulässig. Ebenso ist im Bereich der vorgenannten Freiflächen die Einbringung von Kunststoffolien in den Boden unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten bzw. Zuwegen nur mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.4 Die Befestigung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ und „Fuß- und Radweg“ und sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,75 zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.5 Außenbeleuchtung ist nur insektenschonend als Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Lampen mit einem Abstrahlwinkel nach unten zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.6 Das auf den Baugrundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist mittels Zisterne oder Teich zurückzuhalten und ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in das Einleitgewässer Runstedter See (Oberflächengewässer) einzuleiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.7 Für die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Flächen gelten folgende Bindungen:

M1: wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a BauGB

6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Einsatz fossiler Brennstoffe zur Raumheizung und Warmwasserbereitung unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a BauGB)

7 Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB

7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei Neubauten auf mind. 50% der Dachfläche der Neubauten technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (Solarenergieanlagen) zu errichten. Davon ausgenommen sind Dachaufbauten, Dachfenster und Dachterrassen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB)

8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a und b BauGB

8.1 Auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ ist für je angefangene vier Stellplätze in Queraufstellung ein standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm) zwischen den Stellplätzen oder unmittelbar am Rand zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, bei Stellplätzen in Längsaufstellung je angefangene zwei Stellplätze.

Je Baumstandort ist eine unversiegelte Bodenfläche von mind. 6 m² Fläche und 2 m lichte Breite sowie einem Wurzelraum von mindestens 12 m³ vorzusehen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

8.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für die Anpflanzung und den Ersatz abgängiger Bäume standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

8.3 Von den für Baumpflanzungen zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten kann maximal um 3,0 m abgewichen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Teil B - Textliche Festsetzungen

8.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Gebäude mit Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10 Grad mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen (Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,5) und extensiv zu begrünen.

Davon ausgenommen sind jene Teile der Dachflächen, die für Terrassen, Belichtungszwecke oder Anlagen der Gebäudetechnik benötigt werden sowie Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen wie Hauseingängen und Erkern sowie von Nebengebäuden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.5 Für die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen gelten folgende Bindungen:

Die bestehenden Bäume und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB)

8.6 Für die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB als Flächen zum Anpflanzen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Flächen gelten folgende Bindungen:

P1: wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 85 BauO LSA

9 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen § 85 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauO LSA

9.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Dächer als Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 10 Grad auszubilden. Spiegelnde und glänzende Dacheindeckungen sind außer bei Solarenergieanlagen unzulässig.

(§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA)

9.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für die Gestaltung der Gebäudefassaden die Verwendung von Buntsteinputz, Verkleidungen mit Platten aus Kunststoff, Zementfaserplatten, Waschbeton mit geschlammter Oberfläche, spiegelnden oder reflektierenden Fassadenmaterialien und Fassadenelementen sowie großflächigen Metallverkleidungen in allen Baugebieten unzulässig.

(§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA)

9.3 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter außerhalb von Gebäuden sind straßenseitig durch Einhausungen abzuschirmen.

(§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA)

9.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Werbeanlagen, die dem Zweck der Eigenwerbung dienen, in einer Größe von bis 2 m² je Nutzungseinheit an der Stätte der Leistung zulässig.

(§ 85 Abs. 1 Nr. 2 BauO LSA)

Teil C - Hinweise

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Kampfmittelverdachtsflächen (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Vor Beginn der erdeingreifenden Bautätigkeiten müssen die Flächen durch eine private Kampfmittelräumfirma auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine Kampfmittelfreiheit nachzuweisen.

Vorhandene elektrotechnischen Anlagen sowie Grundwassermessstellen der LMBV sind zu erhalten und bei der Umsetzungsplanung von Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Der Runstedter See ist im Flächennutzungsplan als Altlaststandort Nr. 57 „Ascheeinspülung der Leunawerke ab Juni 1969 – 1.4.1995“ sowie „Ascheeinspülung der Kombinars Chemie Werke Buna / Schkopau ab März 1984 - 1987“ aufgeführt.

Bauvorhaben mit weniger als 20 m Abstand zur Uferkante sind objektbezogen auf Standsicherheit zu prüfen.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Braunsbedra zum Schutz von Bäumen und Hecken mit Stadtratsbeschluss vom 12.09.2018 ist zu beachten.