

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 - 5 BauGB

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das Höchstmaß der Höhe der baulicher Anlagen ausnahmsweise durch haustechnische Anlagen, Photovoltaik- bzw. Solaranlagen und Bauteile, wie zum Beispiel Kamine, Be- und Entlüftungsanlagen und Blitzschutzanlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Die maximale Firsthöhe wird gemäß Nutzungsschablone begrenzt. Die Firsthöhe bemisst sich als Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses (gemäß Definition der BauO LSA - Keller zählt nicht als Vollgeschoss, wenn er nicht mehr als 1,6 m im Mittel über die Geländeoberkante hinausragt) und dem Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut der Dachfläche am First.

3. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 + 14 BauNVO)

3.1 Im Plangebiet sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Wärmetauschern zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nicht zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig.

3.2 Bei der Errichtung von Garagen außerhalb von Wohngebäuden (einzeln stehende oder angebaute) ist ein Mindestabstand von 5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Die Straßenverkehrsflächen der Planstraße A werden als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigte Anliegerstraße“ festgesetzt.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Gemäß Planzeichnung ist parallel zur Leipziger Straße eine öffentliche Grünfläche als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Im Bereich der Grünfläche ist parallel zur Straße unter Einhaltung der Sichtfreiflächen und straßenrechtlichen Vorschriften eine Hecke aus einheimischen laubwerfenden Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 5.2. Gemäß Planzeichnung wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die Spielplatzfläche ist mit standortgerechten Sträuchern und einem Zaun allseitig einzugrenzen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass keine giftigen oder gefährlichen Pflanzen z.B. mit Stacheln verwendet werden.
- 5.3. Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche sind ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Bäume auf dem jeweiligen Baugrundstück, die die Mindestmaße aus Satz 1 erfüllen, werden angerechnet.
6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)
 - 6.1. Der lt. Planzeichnung festgesetzte Fußweg ist wasserdurchlässig mit einem Oberflächenbelag aus Pflastersteinen herzustellen.
 - 6.2. Gemäß Planzeichnung werden im Bereich der öffentlichen Grünflächen Standorte zum Anpflanzen von einheimischen, laubwerfenden Bäumen mit einer Pflanzqualität Hochstamm Stm mind. 12 - 14 cm 3 x v mit Ballen festgesetzt. Geringe Abweichungen von den zeichnerisch festgelegten Standorten sind zulässig.
 - 6.3. Zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen naturnah und unter ökologischen Gesichtspunkten anzulegen sind. Sie sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die flächige Gestaltung der Gärten/ Vorgärten mit Materialien wie z.B. Schotter, Kies, Sand ist unzulässig
 - 6.4. Die folgenden Maßnahmen zum Artenschutz sind unter Einbeziehung der UNB umzusetzen. Die Vermeidungsmaßnahmen (V) sind im Rahmen der Bautätigkeiten zu realisieren. Die Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes sind auf den Grundstücken oder im nahen Umfeld in Abstimmung mit der Untere Naturschutzbehörde (UNB) vor Beginn der Bautätigkeiten zu realisieren.
7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 7.1. Innerhalb der zeichnerisch ausgewiesenen Lärmpegelbereiche III -IV gemäß DIN 4109 (2018) sind folgende Maßnahmen des passiven Schallschutzes an den Fassaden der Wohngebäude zu realisieren und nachzuweisen:
 - Im Lärmpegelbereich (LBP) IV (65-70 dB(A)) Schalldämmungen der Außenfassaden von R'W.ges = 35 - 40 dB
 - Im Lärmpegelbereich (LBP) III (60-65 dB(A)) Schalldämmungen der Außenfassaden von R'W.ges = 30-35 dB;Räume mit Schlaffunktion sind an den lärmabgewandten Hausseiten (die der Leipziger Straße abgewandte Seite) anzuordnen. Bei Anordnung an den lärmzugewandten Hausseiten (zur Leipziger Straße und die rechtwinklig dazu stehenden Hausseiten (Jasminweg und Lassalleweg) sind diese im LP III und IV mit einer Zwangslüftungsanlage (zur Gewährleistung der Dauerbelüftung) zu versehen.
 - 7.2 Außenwohnbereiche (Balkone und Terrassen) sind im Lärmpegelbereich IV nur zulässig wenn ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) nicht überschritten wird. Es sind entsprechend geeignete bauliche Maßnahmen vorzusehen um einen gesunden Aufenthalt in den Außenbereichen zu sichern.

II Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) und Hinweise

1. Kampfmittelverdachtsfläche

Bis auf die gekennzeichneten Flächen erfolgte eine Überprüfung des Geltungsbereiches durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen-Anhalt. Es wurden keine Kampfmittel gefunden. Für diese Flächen ist nach dem derzeitigen Stand der Technik davon auszugehen, dass auf dieser Fläche auch keine Kampfmittel mehr zu finden sind.

Die bisher nicht überprüften Flächen wurden auf der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Kampfmittelverdachtsflächen gekennzeichnet.

Diese Flächen waren zum Zeitpunkt der Prüfung nicht zugänglich bzw. nicht sondierbar. Daher hat, bei erdengreifenden Maßnahmen in diesem Bereich, vor Beginn der Arbeiten eine Einzelanfrage zur Belastung und Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst zu erfolgen.

2. Denkmalschutz

Die Vorhabenfläche befindet sich in der Nähe eines archäologischen Kulturdenkmals.

Es besteht jederzeit die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zu Tage treten. Grundsätzlich besteht die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale.

Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o. g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden.

3. Hinweise Artenschutz

VAFB 1 Schutzmaßnahme Vögel (Bauzeitbeschränkung)

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gehölbewohnender Vogelarten, ist eine Bauzeitenbeschränkung gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vorzunehmen, d. h. die Beseitigung von Gehölzen bzw. Gehölzteilen hat außerhalb des Zeitraumes 01. März bis 30. September zu erfolgen. Dies betrifft auch die Beseitigung von Gebäuden/Gebäudeteilen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gebäudebewohnender Vogelarten.

Falls aus bautechnologischen oder sonstigen Gründen eine Beseitigung von Gehölzen bzw. von Gebäuden/Gebäudeteilen innerhalb des o. g. Zeitraumes erforderlich ist, muss in Abstimmung mit der UNB eine Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung eingeholt werden. Dazu sind speziell die betroffenen Gehölze/Gebäude/Gebäudeteile vor Beseitigung nochmals auf das Vorliegen von Verbotstatbeständen zu untersuchen und bei Bedarf (in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde) geeignete Maßnahmen festzulegen.

V/AFB 2 Schutzmaßnahme Zauneidechse

Falls Bauschutt oder Vegetationsteile nicht sofort in bereitgestellte Container verbracht werden, sind zwischengelagerte Schutthaufen mit Abbruchmaterial/Gehölzteile wegen möglicher Verstecke/Brutplätze von Zauneidechsen nur im Zeitraum April bis Oktober, d.h. während der Aktivitätsphase, zu beräumen, Komposthaufen dagegen als mögliche Brutplätze nur im Zeitraum November bis April, d.h. außerhalb der Fortpflanzungsperiode.

Gewährleistung Horstschutz gemäß § 28 NatSchG LSA

V/AFB 3 Gewährleistung Horstschutz gemäß § 28 NatSchG LSA

Zum Schutz der besonders störungsempfindlichen und in ihrem Bestand gefährdeten Arten gemäß § 28 NatSchG LSA (Schwarzstorch, Adlerarten, Rotmilan, Wanderfalke und Kranich) ist in Verbindung mit Erschließungsarbeiten, wenn diese zu Beginn der Brutsaison (d. h. zwischen Anfang März bis Ende Mai) erfolgen, ist in diesem Zeitraum eine vor-Ort-Kontrolle je 300 m im Umkreis zum B-Plangebiet durch die ökologische Baubegleitung (VASB5) durchzuführen und zu dokumentieren. Die genaue Abgrenzung einer ggf. einzurichtender Horstschutzzone sowie die Zeiträume der Bauzeitenbegrenzung sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

V/AFB 4 Vermeidung baubedingter Fallen

Zum Schutz von Kleintieren (betrifft hier vor allem Zauneidechse) sind baubedingte Fallen (z. B. Baugruben, Gräben, Schächte u.ä.) durch entsprechende Gestaltung (z. B. Abdecken oder Abschrägen) oder durch den Einsatz von Rettungselementen (z.B. Balken, Bretter, Bohlen) zu vermeiden und ggf. mindestens 2 x täglich zu kontrollieren. Festgestellte Individuen sind an geeigneten Orten freizusetzen.

V/AFB 5 ökologische Baubegleitung

Grundsätzlich wird vorgeschlagen, speziell für die Maßnahmen VAFB 1 bis VAFB 3 eine ökologische Baubegleitung durch ein qualifiziertes Fachbüro für den Zeitraum der Erschließungsarbeiten vorzusehen

16.08.2021