

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 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 **Verkehrsgrün** 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.
6. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b und Abs. 6 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. **Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.**
 - 6.3. 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.
 - 6.4. Zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas **sowie zur Erhaltung der natürlichen Versickerung von Wasser aus Niederschlägen und der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen** wird mit Bezug auf § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB 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 (**außerhalb von Wegen**) ist unzulässig.
 - 6.5. 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.
 - 6.6. Maßnahme zur Funktionserhaltung
A_{FCS} 1
Kompensation des Verlustes an Lebensräumen, insbesondere Fortpflanzungsstätten der Zauneidechse, durch Neuanlage von je zwei Stein- und Holzhaufen (mit Laub vermischt) im Umfeld des B-Plangebietes, an besonnten Stellen (Flurstück 141 bzw. 142, Flur 6, Gemarkung Weißenfels). Die Maßnahme ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten abzuschließen. **Der Standort der geplanten Stein- und Holzhaufen ist durch ein qualifiziertes Fachbüro festzulegen und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben.**
7. **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 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 Lasalleweg) 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.