

Gemeinde Muldestausee

**5. Änderung und Teilaufhebung  
des Bebauungsplanes  
„Am Kienbusch“ OT Burgkernnitz**

---

**Teil B - Textliche Festsetzungen**

Satzung

Juli 2021

## **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO) für den Teilbereich der 5. Änderung**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 6 BauNVO)**

Das Baugebiet WA wird gem. § 4 BauNVO ausgewiesen als Allgem. Wohngebiet.

#### Zulässig sind:

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

#### Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

#### Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen
2. Gartenbaubetriebe

Das Baugebiet MI wird gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen als Mischgebiet

#### Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,

#### Nicht zugelassen werden:

1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

### **3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nach §§ 16, 17 und 18 BauNVO bestimmt durch folgende Festsetzungen als Obergrenze:

1. Die Grundflächenzahl ist im WA auf 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.  
Die Grundflächenzahl ist im MI auf 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.
2. Die Geschossflächenzahl ist im WA auf 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.  
Die Geschossflächenzahl ist im MI auf 1,2 als Höchstmaß festgesetzt.

3. Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt im WA und MI II Vollgeschosse als Höchstmaß.
4. **Bauweise und überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
  1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
  2. Garagen, Stellplätze und überdachten PKW-Einstellplätzen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
  3. Im WA sind 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Baugrundstück verbindlich nachzuweisen.
  4. Im WA erfolgt die Zufahrt zu den Grundstücken ausschließlich über die Straße „Gehrenring“.
5. **Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
  - M 1** Innerhalb der Fläche ist eine Feldheckenstruktur (Typ Strauch-Baum-Hecke, heimischer Arten) in einer Größe von insgesamt 310 m<sup>2</sup> neu anzulegen.  
  
Bei einer festgesetzten Fläche von 310 m<sup>2</sup> und einem Pflanzverband von 2m x 2m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 77 zu pflanzenden Gehölzen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anlage der Hecke sind anteilig 20% Heister (15 Stück) zu pflanzen.
  - M 2** Innerhalb der Fläche sind Feldgehölze, heimischer Arten, in einem Verband von 30 m<sup>2</sup> auf einer Gesamtfläche von 850 m<sup>2</sup> anzulegen.
  - M 3** Auf den festgesetzten Maßnahmeflächen M 3 sind Feldgehölze, heimischer Arten, in einem Verband von 30 m<sup>2</sup> auf einer Gesamtfläche von 2.900 m<sup>2</sup> anzulegen.
  - M 4** Die festgesetzte Fläche mit einer Größe von 5.700 m<sup>2</sup> ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
  - M 5** Innerhalb der privaten Fläche ist eine Grünfläche (Typ PYY: sonstige Grünfläche) in einer Größe von insgesamt 1.890 m<sup>2</sup> anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
  - M 6** Innerhalb der privaten Fläche ist eine Grünfläche als Straßenbegleitgrün (Typ PYY: sonstige Grünfläche) in einer Größe von insgesamt 100 m<sup>2</sup> neu anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

- M 7** Innerhalb der Fläche ist eine Feldheckenstruktur (Typ Strauch-Baum-Hecke, heimischer Arten) in einer Größe von insgesamt 150 m<sup>2</sup> neu anzulegen.

Bei einer festgesetzten Fläche von 150 m<sup>2</sup> und einem Pflanzverband von 2m x 2m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 37 zu pflanzenden Gehölzen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- M 8** Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch als Obst- und/oder Gemüsegarten (AKB), Ziergarten (AKC) und /oder Scherrasen (PYY) auf einer Fläche von 12.039 m<sup>2</sup> anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.