

Gemeinde Muldestausee

Bebauungsplan „Wohnen Sonneneck“ in Friedersdorf nach § 13b BauGB

Satzung

Teil B - Textliche Festsetzungen

(Stand: August 2020)

Allgemeine Hinweise

1. Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in der Gemarkung Friedersdorf, im rückwärtigen Bereich südlich der Straße „Auenweg“.
3. Der Geltungsbereich des Baugebietes wird im Liegenschaftskataster wie folgt beschrieben:
Gemarkung: Friedersdorf, Flur: 4
Teilfläche aus Flurstück: 207/6.
4. Das maßgebliche Planexemplar der Satzung wird während der üblichen Dienstzeiten bei der Gemeinde Muldestausee, im Bauamt, Neuwerk 3, OT Pouch in 06774 Muldestausee zur Einsicht für jedermann niedergelegt. Ebenso erfolgt die Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Muldestausee.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Das Plangebiet wird ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sofern sie mit der Eigenart des Gebietes vereinbar sind.

Unzulässig sind:

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)

1. Für jedes Baugrundstück wird eine überbaubare Grundfläche von maximal 250 m² festgesetzt.
2. Die Zahl der Vollgeschosse ist im Teilgebiet WA 1 auf I als Höchstmaß begrenzt.
3. Die Zahl der Vollgeschosse ist im Teilgebiet WA 2 auf II als Höchstmaß begrenzt.
4. Staffelgeschosse sind im gesamten Baugebiet unzulässig.
5. Die Geschossflächenzahl beträgt im WA 1 und WA 2 als Höchstmaß 0,6.
6. Im Baugebiet beträgt die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohnhaus maximal 2 Einheiten.
7. Die Höhenlage der untersten Nutzebene der Gebäude darf die Höhe von 78,25 m NHN nicht unterschreiten.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1. Im Plangebiet WA 1 und WA 2 ist eine offene Bauweise festgesetzt.
2. Im Plangebiet WA 1 und WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Flächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Es sind 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

5. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Zier-, Obst- und/ oder Gemüsegarten anzulegen. Diese sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nrn. 23, 24 BauGB)

Gemäß Planeintrag ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls entlang der südlichen Plangrenze mit einer Wallhöhe von 3 m vorzusehen. Je nach dem verwendeten Baumaterial beträgt die Breite des Walls ca. 7 - 10 m.

7. Festsetzungen zum Artenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 44 BNatSchG)

V 1: Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze einzig in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zum Schutz der Brutvögel entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

V 2: Bei Beräumungen des Baufeldes vom 01. März bis 30. September ist vor Baubeginn die Untere Naturschutzbehörde schriftlich zu informieren. Des Weiteren hat eine Kontrolle des Baufeldes auf Besatzfreiheit von Vogelbrutplätzen zu erfolgen. Darüber ist von einem fachkundigen Sachverständigen eine schriftliche Nachweisführung vorzulegen.