

# **Gemeinde Muldestausee**



## **Bebauungsplan „Neue Straße“** nach § 13a BauGB

**in der Gemarkung Pouch**

### **SATZUNG**

## **Teil B - Textliche Festsetzungen**

Oktober 2022

## **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**

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

Das Plangebiet wird ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

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.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

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

nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)**

1. Im WA 1 ist die Grundfläche der baulichen Anlagen auf 350 m<sup>2</sup> begrenzt.
2. Im WA 3 ist die Grundfläche der baulichen Anlagen auf 550 m<sup>2</sup> begrenzt.
3. Im WA 4 ist die Grundfläche der baulichen Anlagen auf 750 m<sup>2</sup> begrenzt.
4. Im WA 2 ist die Grundflächenzahl (Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen) auf 0,4 begrenzt.
5. Im WA 1 und WA 2 beträgt die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß I.
6. Im WA 3 und WA 4 beträgt die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß III.
7. Im WA 3 und WA 4 sind Staffelgeschosse unzulässig.

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

1. Im WA 1 und WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.
2. Im WA 3 ist eine offene Bauweise festgesetzt.
3. Im WA 4 sind Doppelhäuser und / oder Hausgruppen zulässig.

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

1. Im WA 2 wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt
2. Im WA 2 sind Garagen, Stellplätze und überdachten PKW-Einstellplätzen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
3. Im WA 1 und WA 2 sind 2 Stellplätze je Baugrundstück bzw. Wohneinheit nachzuweisen.

4. Im WA 1 und WA 2 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden auf eine Wohnung je Grundstück begrenzt.
5. Im WA 3 und 4 ist der gem. BauO LSA erforderliche Bedarf an PKW-Stellplätzen auf der eigenen Grundstücksfläche vorzusehen.

## **5. Festsetzungen bzw. Hinweise zum Artenschutz (§§ 39, 44 BNatSchG)**

Im gesamten Geltungsbereich gelten folgende Vermeidungsmaßnahmen:

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.
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.