

Gemeinde Muldestausee

- Gemarkung Muldenstein -

Bebauungsplan „Feldberg“

1. Vereinfachte Änderung

Teil B - Textliche Festsetzungen

Anmerkung zur 1. Vereinfachten Änderung:

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B des Bebauungsplanes) i.d.F. August 2019
gelten weiterhin fort.

Änderungsinhalte der 1. Vereinfachten Änderung
sind mit **ROTER Schrift** gekennzeichnet.

Teil B - Textliche Festsetzungen:

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. 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

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch folgende Festsetzungen:

1. Im gesamten Baugebiet beträgt die Geschosßflächenzahl 0,6 als Höchstmaß.
2. Die Grundflächenzahl (Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen) ist im gesamten Baugebiet auf 0,4 begrenzt.
3. Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß betragen im
WA 1 - I, Staffelgeschosse sind zulässig,
WA 2 - II, Staffelgeschosse unzulässig
WA 3 - II, Staffelgeschosse unzulässig
WA 4 - I, Staffelgeschosse sind zulässig
WA 5 - II, Staffelgeschosse sind unzulässig.

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

1. Im WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 sind nur Einzelhäuser zulässig.
2. Im WA 3 ist eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Flächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 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 wie im Planeintrag dargestellt als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
3. Im WA 1, WA 2, **WA 4 und WA 5** sind 2 Stellplätze je Baugrundstück bzw. Wohneinheit nachzuweisen.

5. Festsetzungen zum Artenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich gelten folgende Vermeidungsmaßnahmen:

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.