

# Stadt Freyburg (Unstrut)



## **Bebauungsplan Nr. 13 „Wohngebiet Kirschhöhe“**

nach § 13a BauGB

**Entwurf**

## **Teil B - Textliche Festsetzungen**

Stand: Februar 2024

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

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

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

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.

Ausnahme zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

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

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

1. Tankstellen,
2. Gartenbaubetriebe.

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

1. Im gesamten Plangebiet ist die Grundflächenzahl (Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen) auf 0,4 begrenzt.
2. Im WA 1 beträgt die Zahl der Vollgeschosse II als Höchstmaß.
3. Im WA 2 beträgt die Zahl der Vollgeschosse I als Höchstmaß.

### **3. Bauweise und überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

1. Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.
2. Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt.

### **4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**

1. Garagen, Stellplätze und überdachten PKW-Einstellplätzen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen der Wohngrundstücke im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. Im WA 1 und WA 2 sind jeweils 2 Stellplätze je Baugrundstück bzw. Wohneinheit nachzuweisen.
3. Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen Grundstücksfläche für private Stellplätze sind ausschließlich Stellplätze zulässig. Garagen oder Gemeinschaftsanlagen sind nicht vorgesehen.

### **5. Hinweise zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG)**

1. Gemäß § 39 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung und Beräumung der Fläche außerhalb der Brutzeit, nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig.

2. Bei Bautätigkeiten innerhalb der Brutzeit muss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Begehung durch einen fachkundigen Sachverständigen stattfinden. Bei positivem Befund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

## 6. Grünordnungsmaßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf der gemäß Planeintrag (M) festgesetzten Fläche ist eine Feldheckenstruktur (Biotoptyp HHB nach Bewertungsmodell des NatSchG LSA: Strauch-Baum-Hecke) in einer Breite von 3 m neu anzulegen. Der Gesamtumfang der Fläche beträgt 130 m<sup>2</sup>.

Bei der festgesetzten Fläche von 130 m<sup>2</sup> und einem Pflanzverband von 2m \* 2m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 33 zu pflanzenden Gehölzen. Es sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen.

Bei der Anlage der Strauch-Baum-Hecke sind anteilig 20% Heister zu pflanzen (7 Stück).

Empfohlene Gehölzarten:

Art (deutsch)	Art (wissenschaftlich)	Bemerkung
<b>Bäume</b>		
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanooides</i>	
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	
Wild-Birne	<i>Pyrus communis</i>	
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	
<b>Sträucher</b>		
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguineau</i>	
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	