

# **Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung**

nach § 13 b BauGB

---

## **Stadt Bitterfeld-Wolfen**



### **Bebauungsplan Nr. 10-2017ho „Wohnen Lange Straße“ in Holzweißig**

---

## **Teil B - Textliche Festsetzungen**

Stand Dezember 2019

## **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)**

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

Das Plangebiet ist nach § 3 BauNVO ausgewiesen als Reines Wohngebiet (WR).  
Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Für die ausgewiesenen Planteile **A** und **B** wird festgesetzt:

Zulässig sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 3 Abs. 3 BauNVO

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienend Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den nach Absatz 2 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO).

### **2. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Im ausgewiesenen Planteil **C** werden ausschließlich Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten festgesetzt.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch folgende Festsetzungen:

- Für den Planteil **A** wird festgesetzt:
  1. Die zulässige Grundfläche ist auf 250 m<sup>2</sup> begrenzt.
  2. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.
  3. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 5,60 m über OK Gelände.
- Für den Planteil **B** wird festgesetzt:
  1. Die zulässige Grundfläche ist auf 280 m<sup>2</sup> begrenzt.
  2. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.
  3. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 5,60 m über OK Gelände.
  4. Die Dachneigung wird auf > 30° zur Straßenseite festgesetzt.
  5. Die Höhenlage der untersten Nutzebene der Gebäude darf die Höhenlage der Straßenoberfläche nicht unterschreiten.

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

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche bestimmt.
2. Im Planteil B ist von der Böschungsoberkante ein Mindestabstand von 6,50 m für die Errichtung von baulichen Anlagen bzw. Gebäuden einzuhalten.
3. Im Planteil B sind ein Anschnitt der Böschung zu den tiefen liegenden Bereichen und eine Entfernung des stabilisierenden Bewuchses untersagt.

#### **6. Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Eine Versickerung von Niederschlagswasser aus Entwässerungsanlagen ist in den Planteilen B und C (oberes Plateau = höhengleiches Areal gegenüber der Langen Straße bei ca. 93,0 m bis 94,0 m NHN) unzulässig.

#### **7. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 und § 1a BauGB)**

Müssen im Rahmen von Baumaßnahmen Bäume, Sträucher, Hecken und sonstige Gehölze, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen unter Schutz gestellt sind, gefällt bzw. gerodet werden, sind Ersatzpflanzungen nach § 6 der „Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Bitterfeld-Wolfen“ vorzunehmen.

#### **8. Artenschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20, § 1a BauGB, § 44 BNatSchG)**

##### **V1**

Entsprechend den gesetzlichen Regelungen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) hat die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern nicht in der Zeit von 01. März bis 30. September eines jeden Jahren zu erfolgen. Ebenso hat die Beseitigung der krautigen Vegetation zum Schutz von Bodenbrütern außerhalb der Brutzeit von Vögeln zu erfolgen. Ggf. ist eine Kontrolle auf Brutvogelbesatz bei zu rodenden Gehölzen vorzunehmen.

##### **V2**

Bei einer vorzeitigen Baufeldfreimachung ist eine Prüfung auf Brutvorkommen innerhalb des Baubereiches durch einen faunistischen Sachverständigen vorzunehmen. Die Prüfung ist unaufgefordert schriftlich gegenüber der Naturschutzbehörde zu dokumentieren.

### **V3**

Bei Bauvorhaben bzw. baulichen Eingriffen wird eine Ökologische Baubegleitung angeordnet (Betreuung und Dokumentation aller artenschutzrechtlich relevanten Sachverhalte durch einen faunistischen Sachverständigen mit Belegnachweis gegenüber der Naturschutzbehörde):

- Überwachung der Einhaltung der bauzeitlichen Regelung
- ggf. Kontrolle von Flächen und Strukturen auf Brutstätten europäischer Vogelarten bei Umsetzung von Baumaßnahmen in der Brutzeit
- Abfang und Umsetzung der Zauneidechsen
- Freigabe zum Rückbau des Amphibien-/ Reptilienschutzzaunes nach Abschluss der Baumaßnahme

### **V4**

Für Planteil B gilt:

- Abfangen und Umsetzung von Zauneidechsen aus dem Bereich des Baufeldes auf das herzustellende Zauneidechsenhabitat (vgl. CEF)
- Aufstellung eines Reptilienschutzzaunes zur Abgrenzung des Baufeldes während der gesamten Bauphase

### **CEF**

Herstellung von Zauneidechsenhabitaten:

- Vor Beginn des Eingriffs im Planteil B ist im Bereich der südostexponierten Böschung (Flurstück 854 und/ oder Flurstück 855), d.h. in Richtung Planteil A im Bereich der privaten Grünflächen im Übergang zur Langen Straße auf ca. 150 m<sup>2</sup> ein neues Zauneidechsenhabitat herzustellen.
- Dieses umfasst die Anlage von insgesamt zwei frostsicheren Steinriegeln/-haufen, die als Versteck vor Prädatoren und zur Überwinterung dienen sollen. Diese Steinriegel/-haufen sollen eine Fläche von jeweils ca. 15 m<sup>2</sup> besitzen, vollkommen besonnt sein und optimal im Nahbereich dichter Vegetation liegen.
- Die Steinhaufen sind aus unterschiedlich großen Steinen aufzubauen mit einigen flachen Steinen am höchsten Punkt der Haufen zum Schutz vor Regenwasser. Die Bereiche am Fuß der Steinriegel sind mit Sandflächen, Totholz und Wurzelementen zu gestalten.
- Die restlichen Flächen sind ebenfalls durch zauneidechsenfreundliche Strukturen aufzuwerten, d.h. punktuelle Anlage von weiteren kleinen Steinhaufen, Tothölzern und Wurzelementen.
- Es wird eine langfristige Erhaltung/Pflege der Böschung in der o.g. Form vorgeschrieben.