

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) i.V.m §1 (5), § 4, § 11 und § 13 BauNVO

1.1.1 WA I und WA II – Allgemeine Wohngebiete

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Räume für die Ausübung freier Berufe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.2 SO Hotel

Es handelt sich um ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO.

Allgemein zulässig sind:

- Betriebe zur Fremdenbeherbergung
- Wohnungen von Bewirtschaftungs- und Betreuungspersonen

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 und § 17 BauNVO)

WA I – Allgemeines Wohngebiet I

- a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.
- b) Die Geschossflächenzahl ist auf 1,2 festgesetzt.
- c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt III als Höchstmaß.

WA II – Allgemeines Wohngebiet II

- d) Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.
- e) Die Geschossflächenzahl ist auf 0,8 festgesetzt.
- f) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.

- g) Die Firsthöhe darf maximal 9,00m in Bezug auf die Oberkante der geplanten Straße betragen. Fester Bezugspunkt Schachtdeckel D=78,81 im Einmündungsbereich von Bernsteinring zur Friedensstraße

SO Hotel – Sonstiges Sondergebiet

- h) Die Grundflächenzahl ist auf 0,6 festgesetzt.
i) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.

1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO

- a) In den Baugebieten wird eine offene Bauweise ("o") festgesetzt.
b) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.
c) Im Allgemeinen Wohngebiet II sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.4. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO)

- a) Pro Wohneinheit werden zwei Stellplätze als Mindestanforderung festgesetzt. Die Stellplätze sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.
b) Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.
c) Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausnahmsweise im rückwärtigen Grundstücksbereich außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.5. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Flächen auf den privaten Grundstücken, die nicht für die Schaffung von Stellplätzen, Zufahrtswegen oder für die Errichtung von Nebenanlagen benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten und pflegen.

1.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Für die Dachentwässerung ist nach Möglichkeit eine natürliche Versickerung auf dem Grundstück zu gewährleisten (z.B. Grabensystem, naturnahes Rückhaltebecken, Sammlung in Zisternen zur Wiederverwendung bei der Bewässerung von Freiflächen).

Eine Vernässung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.

1.7. Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an den Immissionsorten 1 bis 7 müssen die umfassenden Bauteile schutzbedürftiger Räume (insbesondere Wohnräume, Schlafräume und

Kinderräume) zur Schaffung zumutbarer Innenpegel dem erforderlichen Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ gemäß nachstehender Tabelle entsprechen.

Tabelle 4 - Bewertete Gesamt-Bauschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ für die Fassaden der Gebäude (Wände, Dächer) in den einzelnen Lärmpegelbereichen mit den maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a im Plangebiet

Quelle: Schallimmissionsprognose vom Schallschutzbüro Diete – Projekt SSB 00622 vom 21.02.2022

Immissionsort IO	Lärmpegelbereich DIN 4109-1 /14/	L_a dB	$R'_{w,ges}$ dB
1	IV	68	38
2	V	71	41
3	V	73	43
4	V	74	44
5	V	71	41
6	IV	70	40
7	IV	67	37

Die in Tabelle 4 angegebenen Gesamt-Bauschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Bauanträgen für die Fassaden der zukünftigen Wohnhäuser nachzuweisen.

1.8. Hochwasserangepasste Bauweise

Es ist eine hochwasserangepasste Bauweise zu wählen. Die Errichtung von Heizölanlagen ist nicht zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Anschluss an Verkehrsflächen (§ 85 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA))

Einfriedungen sind bis max. 1,80m in Bezug auf die Oberkante des Geländes zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft lauten wie folgt:

2.1 Flächenversiegelungen von geplanten Stellplätzen sind versickerungsfähig mit einem maximalen Versickerungsgrad von 70% herzustellen, sofern keine anderen gesetzlichen Regelungen entgegenstehen.
Vorgärtenbereiche sind bis auf notwendige Zufahrten und Zugänge zu begrünen.

2.2 Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft (im Zuge der zunehmenden Versiegelung) sind auf den Maßnahmenflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

- a) Hausgartenbegrünung in den als private Grünflächen ausgewiesenen Bereichen sowie auf 60% der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes und 40% der Fläche des sonstigen Sondergebietes zu entwickeln.
- b) Ruderalfluren entlang des Leitungsbestandes und weiterer gehölzfreier Flächenbereiche zu etablieren
- c) Scherrasen entlang der Straßenränder anzulegen.
- d) Baum-Strauchhecken in den Randbereichen zu entwickeln.
- e) eine Strauchhecke entlang des geplanten Erdwalls zu etablieren.
- f) ein Feldgehölz angrenzend zum nordöstlichen Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereiches anzupflanzen.

2.3 Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft (im Zuge der zunehmenden Versiegelung) sind auf den Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans folgende Maßnahmen vorgesehen:

- a) Anlage eines Feldgehölzes (5.516 m²) auf dem Flurstück 106/1 (Acker) nördlich des Geltungsbereiches.

Pflanzliste:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Mindest-Pflanzqualität
Arten-Sträucher		
Kornelkirsche	Cornus mas	vStr, mB, 60-100
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea	vStr, mB, 60-100
Haselnuss	Corylus avellana	vStr, mB, 60-100
Zweigriffliiger Weißdorn	Crataegus laevigata	vStr, mB, 60-100
Eingriffliiger Weißdorn	Crataegus monogyna	vStr, mB, 60-100
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	vStr, mB, 60-100
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare	vStr, mB, 60-100
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	vStr, mB, 60-100
Traubenkirsche	Prunus padus	vStr, mB, 60-100
Schlehe	Prunus spinosa	vStr, mB, 60-100
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	vStr, mB, 60-100
Hundsrose	Rosa canina	vStr, mB, 60-100
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	vStr, mB, 60-100

Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	vStr, mB, 60-100
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	vStr, mB, 60-100
Arten-Bäume		
Feld-Ahorn	Acer campestre	H, 3xv, mDb, 14-16
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	H, 3xv, mDb, 14-16
Hängebirke	Betula pendula	H, 3xv, mDb, 14-16
Hainbuche	Carpinus betulus	H, 3xv, mDb, 14-16
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	H, 3xv, mDb, 14-16
Zitter-Pappel	Populus tremula	H, 3xv, mDb, 14-16
Wild-Apfel	Malus sylvestris	H, 3xv, mDb, 14-16
Vogel-Kirsche	Prunus avium	H, 3xv, mDb, 14-16
Trauben-Eiche	Quercus petrea	H, 3xv, mDb, 14-16
Stiel-Eiche	Quercus robur	H, 3xv, mDb, 14-16
Eberesche	Sorbus aucuparia	H, 3xv, mDb, 14-16
Elsbeere	Sorbus torminalis	H, 3xv, mDb, 14-16
Winter-Linde	Tilia cordata	H, 3xv, mDb, 14-16
Sommer-Linde	Tilia platyphyllus	H, 3xv, mDb, 14-16
Flatter-Ulme	Ulmus laevis	H, 3xv, mDb, 14-16
Feld-Ulme	Ulmus minor	H, 3xv, mDb, 14-16

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

3.1 Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung

Zum Schutz vor Individuenverlusten bei Brutvögeln sind Gehölzrodungen, Gebäudeabrisse und Baufeldfreimachungen in der Zeit vom 1. August bis 31. März (außerhalb der Kernbrutzeiten der potentiell vorkommenden Vogelarten) durchzuführen.

3.2 Gebäude- und Gehölzkontrollen auf Fledermausbesatz

Unmittelbar vor den Abrissarbeiten sind die Gebäude auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Des Weiteren sind zu fällende Gehölze mit einem Stammdurchmesser über 10 cm unmittelbar vor der Rodung auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu überprüfen. Werden Fledermäuse festgestellt, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zu ergreifen.

3.3. Kontrolle von Reptilienvorkommen vor Baufeldfreimachung

Im Vorfeld von geplanten Baumaßnahmen ist das Baufeld auf aktuelle Vorkommen von Zauneidechsen und Schlingnattern zu kontrollieren. Maßnahmen zur Verhinderung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Individuenverluste, Verlust Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sind im Falle aktueller Nachweise mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.4 Amphibienschutz bei Baumaßnahmen

Im Falle eines geplanten Baubetriebs im Frühjahr (Februar bis Mai), ist im Vorfeld von geplanten Baumaßnahmen das Baufeld auf aktuelle Vorkommen von temporären Laichgewässern und Amphibienvorkommen zu prüfen. Maßnahmen zur Verhinderung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Individuenverluste, Verlust Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sind im Falle aktueller Nachweise mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang werden zur Vermeidung des Eintretens des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG die folgenden Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustands nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes

3.5 Anbringung von künstlichen Fledermausquartieren

Im Vorfeld von Gebäudeabrissen sind Kontrollen hinsichtlich geeigneter Quartierstrukturen gebäudebewohnender Fledermausarten durchzuführen. Aus der Anzahl an Quartieren leitet sich die Anzahl an Fledermauskästen ab, die an die Bestandsgebäude in mindestens 3 m Höhe und vor direkter Beleuchtung geschützt anzubringen sind. Auch vor Fällarbeiten von Bäumen mit einem Stammdurchmesser über 10 cm sind die betreffenden Gehölze auf Quartierpotenziale zu überprüfen und die entsprechende Anzahl an Fledermauskästen abzuleiten.

3.6 Anbringung von Nisthilfen für Brutvögel

Im Vorfeld von Gebäudeabrissen sind Kontrollen hinsichtlich geeigneter Brutmöglichkeiten gebäudebrütender Brutvogelarten durchzuführen. Aus der Anzahl an Brutstandorten leitet sich die Anzahl an Nistkästen ab, die an neu errichtete Gebäude in Süd-/ Südost-Ausrichtung anzubringen sind. Auch vor Fällarbeiten von Bäumen mit einem Stammdurchmesser über 10 cm sind die betreffenden Gehölze auf Brutmöglichkeiten zu überprüfen und die entsprechende Anzahl an Nistkästen abzuleiten.