Gemeinde Teutschenthal

Bebauungsplan Nr. 28 „Wohnen am Mühlgraben“

in Benkendorf

nach § 13a BauGB

Teil B - Textliche Festsetzungen

(Stand - Entwurf August / November 2023)

Allgemeine Hinweise

1. Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

2. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in der Ortschaft Holleben, westlich der Rosa–Luxemburg-Straße und grenzt im Norden an den Ufersaum des Hollebener Mühlgraben an.

3. Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im Liegenschaftsbestand wie folgt beschrieben:
   Gemarkung: Holleben, Flur: 10
   Flurstücke: 37/44, 37/45, 37/46 und 37/47, tlw. 37/62

4. Das maßgebliche Planexemplar der Satzung wird auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt. Ebenso wird das maßgebliche Planexemplar während der üblichen Dienstzeiten am Verwaltungssitz der Gemeinde Teutschenthal in der Bauverwaltung, Am Busch 19 in 06179 Teutschenthal zur Einsicht für jedermann niedergelegt.

Teil B Textliche Festsetzungen:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

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

Das Plangebiet wird ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO
Wohngebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO
1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
1. Tankstellen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

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

2.1 Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.
2.2 Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.
2.3 Die unterste Nutzebene der Bebauung darf nicht unter der Geländeoberfläche liegen.

3. Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, § 14 BauNVO)

4.1 Garagen, Stellplätze und überdachten PKW-Einstellplätzen nach § 12 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.
4.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.
4.3 Auf dem Baugrundstück sind 2 Stellplätze je Wohneinheit bei einer Wohnfläche größer als 100 m² nachzuweisen. Bei einer Wohnfläche kleiner als 100 m² ist mindestens ein Stellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
4.4 Unbebaute Flächen der Vorgärten sind mit einer organischen Begrünung anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 lit. b) und Abs. 6 BauGB)

5.1 Gemäß Planeintrag ist entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes ein 5 m breiter Streifen von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten. Es sind keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO oder Anlagen nach § 12 BauNVO zulässig.

5.2 Dachbegrünung: Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 12 cm zuzüglich einer Drainschicht betragen.

5.3 Davon ausgenommen sind jene Teile der Dachflächen, die für Belichtungsflächen, für Gebäudetechnik und / oder eine Ausstiegsluke benötigt werden sowie Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen wie Hauseingänge und Erker.

6. Flächen der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.1 Die Niederschlagswasser der Dachflächen sollen zur Grundwasseranreicherung in den Untergrund abgeführt werden. Für Retentionsmaßnahmen sind Zisternen grundsätzlich zulässig.

6.2 Als Bemessungsgrundlage für den Verbleib des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken dient das 5-jährige Regenereignis. Sofern darüber hinaus auf Nachweis eine Versickerung nicht möglich ist, erfolgt die Ableitung der Niederschlagswasser über das öffentliche Kanalnetz.

6.3 Wird Niederschlagswasser als Brauchwasser verwendet, ist eine Dachbegrünung von Flachdächern nicht erforderlich.

7. Erneuerbare Energien, hier Solaranlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

7.1 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

7.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

8. Hinweis zur Grünordnung

Es gilt die Satzung über den Schutz und Pflege des Baumbestandes Teutschenthal.

9. Hinweis zum Artenschutz

Zur Vermeidung des Eintretens eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird die Entfernung von Gehölzen und der Beginn des Abrisses des Stallgebäudes außerhalb der Brutzeit der Vögel (März bis September) empfohlen.

Ist ein Einhalten dieser Empfehlung nicht möglich, sind vor einer Entfernung von Gehölzen diese durch versierte und fachlich qualifizierte Sachkundige auf Vorkommen aktueller Nester zu überprüfen.