

Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung

nach § 13 b BauGB

Gemeinde Teutschenthal



Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnen Milanweg“ in Dornstedt

Teil B - Textliche Festsetzungen

Februar 2023

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

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

Das Plangebiet ist nach § 4 BauNVO ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet (WA). Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

- Für die Teilfläche TF 1 wird festgesetzt:

1.1 Zulässig sind:

Wohngebäude

1.2 Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

1. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

- Für die Teilflächen TF 2, TF 3 und TF 4 wird festgesetzt:

1.4 Zulässig sind:

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

1.5 Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

1. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.6 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

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

2.1 Für die Teilfläche TF 1 gilt:

1. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 je Baugrundstück begrenzt.
2. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.
3. Die Anordnung von Staffelgeschossen ist unzulässig.

2.2 Für die Teilfläche TF 2 gilt:

1. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 je Baugrundstück begrenzt.
2. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt I als Höchstmaß.
3. Die Anordnung von Staffelgeschossen ist unzulässig.

2.3 Für die Teilfläche TF 3 gilt:

1. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 je Baugrundstück begrenzt.
2. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt III als Höchstmaß.
3. Die Anordnung von Staffelgeschossen ist unzulässig.

2.4 Für die Teilfläche TF 4 gilt:

1. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 je Baugrundstück begrenzt.
2. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.
3. Die Anordnung von Staffelgeschossen ist unzulässig.

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

- 3.1 In der Teilfläche TF 1 sind nur Einzelhäuser mit je einer Wohneinheit zulässig.
- 3.2 Für die Teilflächen TF 2, TF 3 und TF 4 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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

- 4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird in den Teilflächen TF2, TF 3 und TF 4 durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.
- 4.2 Unbebaute Flächen der Vorgärten müssen mit einer organischen Begrünung angelegt und dauerhaft gepflegt werden.

5. Mindestgröße der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für die Teilfläche TF 1 wird festgesetzt:

1. Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 600 m².
2. Die Maximalgröße der Grundstücke ist aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auf 1.200 m² festgelegt.

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

- 6.1 Garagen, Stellplätze und überdachten PKW-Einstellplätzen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6.2 Es sind mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

7. Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 7.1 Die Anzahl der Grundstückszufahrten von der „Steudener Straße“ ist gemäß Planeintrag auf zwei (ZF 1 und ZF 2) begrenzt.
- 7.2 Die Lage der Zufahrten ZF 1 und ZF 2 kann in der Örtlichkeit geringfügig, maximal jedoch 1m beidseitig, von der angegebenen Vermassung abweichen.
- 7.3 Die Anzahl der Grundstückszufahrten vom „Amselweg“ ist gemäß Planeintrag auf zwei (ZF 3 und ZF 4) begrenzt.
- 7.4 Die befestigte Zufahrtbreite der Zufahrten ZF 3 und ZF 4 darf jeweils 2,5 m nicht überschreiten. Als Oberflächenbefestigung sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge in einschichtigem Aufbau als Schotterrassen oder Schotterfläche zulässig. Erdeingreifende Maßnahmen sind unzulässig.
- 7.5 Die Lage der Zufahrten ZF 3 und ZF 4 ist dem Baumbestand in der Örtlichkeit unterzuordnen. Sie sind gegenüber dem eingemessenen Baumbestand so zu legen, dass Beschädigungen am Wurzelwerk und an der Standsicherheit der Bäume vermieden werden.

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

- 8.1 Die vorhandene Baumallee ist als Biotop nach § 30 BNatSchG zu erhalten.
- 8.2 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.

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 sowie Dächer von Garagen und Nebenanlagen wie Geräteschuppen.

8.3 Müssen im Rahmen von Baumaßnahmen Bäume, die nach der „Satzung zum Schutze des Baumbestandes“ der Gemeinde Teutschenthal (Baumschutzsatzung) unter Schutz gestellt sind, gefällt werden, sind Ersatzpflanzungen nach § 8 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Teutschenthal vorzunehmen.

9. Flächen der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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

9.2 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.

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

10. Artenschutzmaßnahmen (§ 44 BNatSchG)

10.1 Entsprechend den gesetzlichen Regelungen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) darf die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen nicht in der Zeit von 01. März bis 30. September eines jeden Jahres erfolgen.

10.2 Die Baufeldfreimachung sowie Beseitigung der Vegetation haben außerhalb der Brutzeit der Arten (Bauzeit nicht vom 01.03. bis 15.07.) zu erfolgen.

10.3 Bäume die gefällt werden sollen, sind kurz vor der Fällung auf Belegung, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu untersuchen.

10.4 Vor Beginn von Erdarbeiten ist das Gelände nach Reptilien und Amphibien abzusuchen. Werden bei Erdarbeiten Reptilien und / oder Amphibien gefunden, sind diese behutsam in einen sicheren und geeigneten Lebensraum umzusetzen.

11. Maßnahmen zum Schutz des Bodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten.

11.2 Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18 920 (Vegetationstechnik-Schutzmaßnahmen) zu beachten.