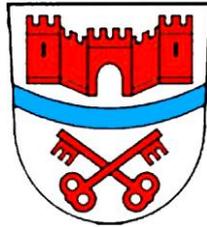


Gemeinde Teutschenthal

Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen an der Welle“

in dem Ortsteil Langenbogen

nach § 13a BauGB



Satzung

Teil B - Textliche Festsetzungen

(Stand: März 2021)

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 Gemarkung Langenbogen, zwischen der Straße „Welle“ und dem Salza-Bach.
3. Der Geltungsbereich des Plangebietes wird katastermäßig wie folgt beschrieben:
Gemarkung: Langenbogen, Flur: 3
Flurstücke: 78/2, 244, 240. Teilflurstücke 237, 243
4. Das maßgebliche Planexemplar der Satzung wird während der üblichen Dienstzeiten bei der Gemeinde Teutschenthal, in der Bauverwaltung, Am Busch 19 in 06179 Teutschenthal zur Einsicht für jedermann niedergelegt. Ebenso erfolgt die Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde.

Teil B Textliche Festsetzungen:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

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

Das Plangebiet wird ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und/ oder Anlagen für Verwaltungen,

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen
2. Gartenbaubetriebe

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

1. Je Baugrundstück wird eine überbaubare Grundfläche von maximal 300 m² festgesetzt.
2. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.

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

Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

Es sind 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

5. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB)

1. Es gilt die Satzung über den Schutz und Pflege des Baumbestandes Teutschenthal.
2. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Zier-, Obst- und/ oder Gemüsegarten anzulegen. Diese sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

6. Festsetzungen zum Artenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Im gesamten Geltungsbereich gelten folgende Vermeidungsmaßnahmen:

V 1 Die Rodung / Fällung von Bäumen, Sträuchern, Hecken und sonstigen Gehölzen sowie die Durchführung von Gebäudeabbrissen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig.

V 2 Bei Baufeldfreimachung innerhalb der Brutzeit ist mindestens eine Woche vor Gebäudeabriss eine Kontrolle der Bestandsgebäude auf vorhandene und tatsächlich genutzte Brutplätze erforderlich. Das Ergebnis der Kontrolle ist vor Beginn der Abrissarbeiten der unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Saalekreis vorzulegen. Bei festgestellten Vorkommen sind vor Beginn der Abrissarbeiten geeignete Maßnahmen zu planen und mit der Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.