

# **TEIL 2 Textliche Festsetzungen zur Planzeichnung**

(Entwurf B-Plan 01/2021 „Seniorenhäuser Zur Seeburg“ im OT Heynburg, Stadt Gröningen)

## **Städtebauliche Festsetzungen**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Der nach § 18 Abs. 1 BauNVO festgelegte Bezugspunkt weist eine Höhe von 101,19 m DHHN 2016 auf.

Im Baufeld ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

### **2. Bauweise und überbaubaren Grundstückfläche**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist für die Dachform und Dachneigung ein Satteldach mit max. 45° auszuführen. Untergeordnete Anlagen gemäß § 14 Abs. 3 BauGB sind als Dachaufbauten zulässig.

Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellflächen gemäß § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO sind sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

### **3. Verkehrsflächen**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die neue private Erschließungsstraße wird ein Grundstücksanschluss an die Straße "Zur Seeburg" in einer Breite von max. 8,00 m festgesetzt.

### **4. Versorgungsleitungen**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

### **5. Grünordnerische Festsetzungen**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Gemäß § 1a Abs. 1 BauGB sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Für den zu erwartenden Eingriff in die Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen vorzusehen.

Alle nicht überbauten Flächen des Plangebietes sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen. Dabei sind innerhalb des Plangebietes je angefangene neuversiegelte 200 m<sup>2</sup> Baufläche ein Laubbaum zu pflanzen.

In der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Gebäudes ist die Gehölzpflanzungen, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 31. März auszuführen.

Es wird eine Fertigstellungspflege nach DIN 18916 und DIN 18918 (Herstellung eines abnahmefähigen Zustandes; Abnahme am Ende der 1. Vegetationsperiode nach der Pflanzung), eine Entwicklungspflege nach DIN 18919 (Herstellung eines funktionsfähigen

Zustandes über 3 Jahre) sowie eine Unterhaltungspflege nach DIN 18919 (Erhaltung eines funktionsfähigen Zustandes auf Dauer) festgesetzt.

Die Standsicherheit gepflanzter der Bäume ist durch das Setzen eines Dreibocks (3 Pfähle, 3 m lang, Durchmesser 8 cm) zu gewährleisten.

Die neu angepflanzten Gehölze sind mit entsprechenden Vorrichtungen vor Wildverbiss zu mindestens fünf Jahre zu schützen.

Es hat bedarfsweise eine Bewässerung für den gesamten Entwicklungszeitraum zu erfolgen.

Die Pflanzung der Gehölze hat mit Pflanzmaterial aus der Umgebung (gebietsheimischer Herkunft aus der Region) zu erfolgen. Die Herkunft des Pflanzmaterials ist durch ein Zertifikat nachzuweisen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Für die Neuanpflanzung sind folgende Mindestanforderungen hinsichtlich des Pflanzgutes / der Pflanzqualität zu beachten:

Bäume der Qualität „3x verpflanzt“ mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm.

Pflanzliste:

Acer campestre	-	Feldahorn (bis 15 m Wuchshöhe)
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn (20 bis 25 m)
Betula pendula	-	Hängebirke (8 bis 22 m)
Carpinus betulus	-	Hainbuche (5 bis 15 m)
Populus tremula	-	Zitterpappel (bis 15 m)
Sorbus aucuparia	-	Eberesche (8 bis 10 m)

Sträucher der Qualität 2x verpflanzt mit einer Höhe von ca. 60 bis 100 cm:

Die erwartete Wuchshöhe der Sträucher beträgt 5 bis 7 m.

Pflanzliste:

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Vorgärten sind, mit Ausnahme von genehmigten Zufahrten und Zugangsbereichen, gärtnerisch anzulegen; Stein- und Schottergärten sind gemäß § 8 Abs. 2 BauO LSA (zuletzt geändert und beschlossen am 14.10.2020) nicht zulässig.

Auf den festgesetzten Grünflächen dürfen keine Nebenanlagen, wie z. B. Garagen, Carports, Terrassen oder ähnliche bauliche Anlagen errichtet werden.

#### ***Baufeldfreimachung / Bautätigkeit außerhalb der Brutperiode sowie Dämmerungs- und Nachtzeit***

Zur Vermeidung der Tötung, der Schädigung und Störung von geschützten Arten dürfen in der Zeit der Brut und Aufzucht von Anfang März bis Mitte September jeden Jahres keine Lebensstätten zerstört oder geschützte Arten gestört und vertrieben werden.

Baufeldfreimachung oder Bautätigkeiten in diesem Zeitraum sind nur zulässig, wenn die Belegung von Brutstätten bodenbrütender Vogelarten im Geltungsbereich ausgeschlossen werden kann.

Bauzeitliche Beschränkung ausschließlich auf die Tageslichtphasen und damit außerhalb der Dämmerungs- und Nachtstunden. Die nächtlichen Aktivitätsphasen sind durch das Baugeschehen zu verschonen.

Die Fällung von Gehölzen erfolgt entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar und somit außerhalb der kritischen Phasen der Jungaufzucht (Hauptbrutzeit der Vögel).

#### *Zeitliche Beschränkung des Baugeschehens zum Schutz der Fledermäuse*

Zur Vermeidung erheblicher Störungen jagender Fledermäuse sollten Bauarbeiten in den Nacht- und Dämmerungszeiten vermieden werden.

#### *Ökologische Baubegleitung*

Durch eine Begehung der Plangebietsfläche durch Sachverständige im Vorfeld der Bautätigkeit sind Vorkommen von Hamstern / Maulwürfe zu ermitteln. Bei einem Vorkommen ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises zu informieren und notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

### **Textliche Hinweise:**

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Sicht- und Wirkungsbeziehung des Baudenkmals "Vorwerks Heynburg", welches als ein archäologisches Kulturdenkmal bekannt. Damit steht das Plangebiet unter denkmalrechtlichem Prüfungs- und Genehmigungsvorbehalt gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 3 DenkmSchG LSA, da sich aus der Nähe zum Kulturdenkmal Anforderungen an die Baugestaltungen ergeben und diese genehmigungspflichtig sind. Die Baukubatur, Farbgebung und Materialien der Gebäude sind im Rahmen der Bauantragsgenehmigung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.

Auch alle erforderlichen Tiefbau- und Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen gemäß §14 Abs. 2 DenkmSchG einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde des Landkreises.

Auf dem Grundstück 3/64 kann ein Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei den Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist es notwendig, dass der Bereich des Plangebietes vor Baubeginn vorbereitend untersucht wird. Treten bei erdeingreifende Tätigkeiten Kampfmittelfunde auf, sind gemäß Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) die Bautätigkeiten zu stoppen und einzustellen. Es ist unverzüglich der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst des Bördekreises zu verständigen.