# GEMEINDE SÜDHARZ 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2 "HASELSTRASSE", UFTRUNGEN

 $\frac{13}{5}$   $\frac{13}{5}$ 

## **TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

## I Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

## 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind alle gemäß § 4 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungsarten. Ausnahmsweise werden gemäß § 4 (3) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.
- Die Höhe der baulichen Anlagen darf zwei Vollgeschosse nicht überschreiten.
- Die maximal zulässige Traufhöhe von 4,5 m und die maximal zulässige Firsthöhe von 8,0 m über Oberkante Straße sind einzuhalten.

## 3. Grünordnung- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Entwicklungs-, Schutz- Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen) gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

### Die festgesetzten Grünflächen sind Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 8 NatSchGLSA v. 11.02.1992)

- 1. Generell sind bei allen Bepflanzungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans einheimische, standortgerechte Laubgehölze zur Anwendung zu bringen.
- 2. Die anzupflanzenden Laubgehölze werden in Form von Hochstämmen und Stammbüschen angepflanzt. Der Stamm-Umfang muß mindestens 14 - 16 cm betragen. Sträucher sollten mindestens 80 cm, Bäume 150-200 cm hoch sein.
- 3. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind als Hausgärten anzulegen und zu
- 4. Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück nach Möglichkeit breitflächig zur Versickerung zu bringen bzw. in Regenrückhaltebecken zu sammeln.
- 5. Damit der angestrebte Biotopwert in einer vorherbestimmten Zeit wirksam wird, werden folgende Fristen zur Realisierung der Begrünungsmaßnahmen festgesetzt: Die im Pflanzgebot festgesetzten Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Baugrundstücke sind spätestens 2 Jahre nach Bezug des Wohngebäudes auszuführen, die öffentlichen Grünanlagen spätestens 3 Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten.

## Pflanzliste

rugosa

Linde (Tilia cordata) Eberesche (Sorbus aucuparia) Esche (Fraxinus exselsior) astanie (Aesculus carnea, Aesculus hippocastanum) Haselnuß (Corylus avellana L.) torminalis) Obstarten - Pflaume, Apfel, Birne u. a. Rosa (Wildrosen) - canina

Gemein. Liguster (Ligustrum Schlehe (Prunus spinosa) Felsenbirne (Amelanchier iamarckii Mehlbeere (Sorbus aria /-

Hartriegel (Cornus sanguinea) Vogel-Kirsche (Prunus avium) Gemein. Flieder (Syringa

Bauern-Jasmin (Philadelphus

Goldglöckchen (Forsythia x intermedia) alternifolia) Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Brombeere (Rubus fruticosus)

'Belle Etoile')

TEIL A - PLANZEICHNUNG max FH = 8.0 müb. OK Straße 0,4 max. TH = 4.5 m max FH = 8.0 müb. OK Straße nax. FH = 8.0 m üb. OK Planstraße A Liegenschaftskarte des Landesamtes Vervielfältigungsgenehmigung erteilt Kartengrundlage für Vermessung und Geoinformation (LVermGeo) durch das LVermGeo am : 13.12.2004 Aktenzeichen : A9-4008-2004 Gemarkung Uftrungen Sangerhausen, den 04. JAN. 2005 1:1000Maßstab Stand der Planunterlage: 12 / 2004

## **PLANZEICHEN**

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

2 - geschossig

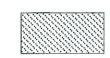
Grundflächenzahl

üb. OK Straße

maximale Traufhöhe = 4,5 m über Oberkante Straße maximale Firsthöhe = 8,0 m über Oberkante Straße

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Straßenverkehrsflächer

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

0000

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen



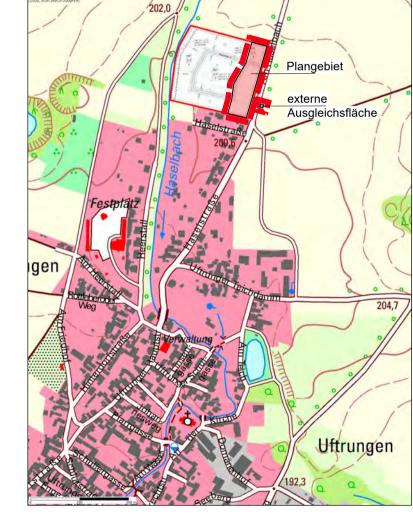
Externe Kompensationsfläche - Am Haselbach

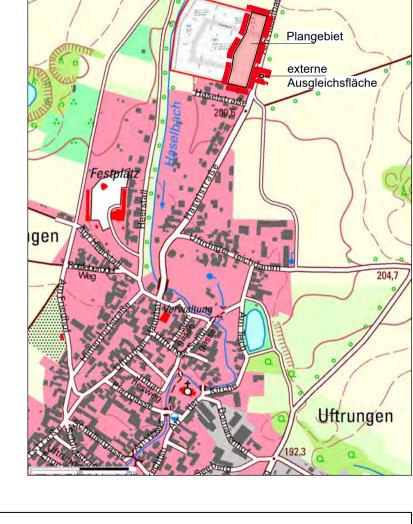
Maßstab 1 : 1 000

Pallas, ÖbVermIng

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

## **LAGE IM RAUM**





# **GEMEINDE SÜDHARZ**

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 2

"Haselstraße" in Uftrungen/ Gemeinde Südharz

Alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 "Haselstraße", Uftrungen/

Gemeinde Südharz, die nicht von der 1. vereinfachten Änderung betroffen

Grundflächenzahl

Baugrenze

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 7 BauGB

Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

öffentliche Straßenverkehrsflächen

und sonstigen Bepflanzungen

maximale Traufhöhe über Oberkante Planstraße A

maximale Firsthöhe über Oberkante Planstraße A

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen. Sträuchern

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der

vereinfachten Änderung des Bebauungsplans

sind, behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO, § 16 BauNVO)

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** 

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

max. TH = 4.5 m

max. FH = 8.0 m

üb. OK Planstraße A

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

**SONSTIGE PLANZEICHEN** 

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11; § 16 BauNVO)

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Haselstraße" in Uftrungen

basierend auf dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 "Haselstraße" vom 04.07.2006

Planverfasser: Architekt für Stadtplanung Dipl.-Ing. Andrea Kautz

Maßstab: Entwurf 1:1000 Dezember 2022

## 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Haselstraße" in Uftrungen/ Gemeinde Südharz

## Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

Alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 "Haselstraße", die nicht von den nachfolgenden Änderungen betroffen sind, gelten unverändert weiter. Das betrifft alle "I Planungsrechtliche Festsetzungen" in den Punkten 1 bis 3.

Zusätzlich gelten im räumlichen Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen:

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25

## Externe Kompensationsmaßnahme - Pflanzgebot (M1): Anpflanzung einer Baumgruppe

In dem externen Plangebiet Flurstück 220/33 der Flur 6, Gemarkung Uftrungen ist eine Baumgruppe, bestehend aus 3 standortgerechten, heimischen "gebietseigenen Gehölzen Sachsen-Anhalt" Vorkommensgebiet (VKG) 2 "Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland" anzupflanzen.

## <u>Pflanzqualität:</u>

Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, 3mal verpflanzt mit Drahtballierung Sträucher, 2mal verpflanzt im Container

Die Pflanzung ist fachgerecht herzustellen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Neupflanzung hat im Zuge der Baumaßnahmen, spätestens jedoch 1 Jahr nach Inbetriebnahme der baulichen Anlagen zu erfolgen.

## <u>Pflanzliste</u>

<u>Baumarten</u>

Sorbus torminalis

Feldahorn Acer campestre Hainbuche Carpinus betulus Prunus avium Vogelkirsche Pyrus pyraster Wildbirne Winterlinde Tilia cordata

Elsbeere

## 2. Maßnahmen zur Einhaltung der Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG

2.1 Zur Vermeidung etwaiger artenschutzrechtlicher Konflikte ist der Baubereich vor Inanspruchnahme der Fläche auf besonders geschützte Arten zu überprüfen. Werden Hinweise auf solche Arten gefunden, sind die weiteren Schritte mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 2.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen/ Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Konflikten mit den potenziell vorkommenden Brutvogelarten werden, wird die Bauausführung auf die Zeiten außerhalb der Brutzeit (15. März bis 15. August) festlegt. Alternativ besteht die Möglichkeit einer gutachterlichen Begehung maximal 2 Tage vor Inanspruchnahme der Fläche, deren Ergebnis schriftlich zu dokumentieren ist. Werden Bruten festgestellt, sind weitere Entscheidungen nur unter Hinzuziehung der Unteren Naturschutzbe-

2.3 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zum Schutz bodennaher Tiergruppen – Reptilien, Kleinsäuger u. a./ Umgang mit offenen Baugruben

Zur Vermeidung von Konflikten mit den potenziell vorkommenden bodennahen Tierarten -Reptilien, Kleinsäugetiere u.a., sind offene Baugruben vor der Wiederaufnahme der Arbeiten durch einen Artenschutzsachverständigen zu kontrollieren und freizugeben. Werden Individuen festgestellt, sind diese in die umliegenden Bereiche umzusetzen.

## 3. Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Im gesamten Änderungsgebiet gilt, dass beim Einsatz stationärer Geräte (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) die Auswahl des Typs so zu erfolgen hat, dass diese den aktuell gültigen schalltechnischen Anforderungen bezogen auf den Standort in einem allgemeinen Wohngebiet, entspricht.

## Denkmalschutz

Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen", eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.