

Ergänzungssatzung Wohnbaustandort "Lindenallee" im OT Neehausen



Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieser Satzung und damit unzulässig (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

Für die Fläche nördlich des Grabens (Flurstücknr. 300 und 301 der Flur 1 Gemarkung Neehausen) wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO mit 0,2 bestimmt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird in diesem Bereich aufgrund des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen.

Südlich des Grabens wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung ist zulässig. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie Zufahrten und Wege sind in die Grundflächenzahl einzurechnen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Zur südlich angrenzenden Lindenallee wird eine Baugrenze gemäß § 23 BauNVO im Abstand von 3 m bestimmt.

4. Von Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche

Der innerhalb des Flurstücks 50 der Flur 1, Gemarkung Neehausen verlaufende Graben ist einschließlich eines Randstreifens von jeweils 5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten und wird gemäß der zeichnerischen Festsetzung als Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, gekennzeichnet.

Ausnahmsweise ist eine Sanierung/ Ertüchtigung der bestehenden Querungen/ Brücken zulässig.

Zur Unterhaltung ist ein Zugang zum Graben zu gewährleisten.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen A/E sind vorhandene Gehölze zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch heimische Laubgehölze mindestens im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen.

Innerhalb der Flurstücke 300 und 301 sind insgesamt 255 m² Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen.

Für alle Neuanpflanzungen sind mind. fünf verschiedene Gehölzarten aus gebietsheimischen Herkünften zu verwenden.

Pflanzqualität

Bäume: verpflanzter Heister, Höhe mind. 150-200 cm

Sträucher: 2 x verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 - 100 cm

Alternativ kann je 30 m² Hecke ein Obstbaum als Halbstamm gepflanzt werden.

6. Festsetzungen zum Artenschutz

Zum Schutz der heimischen Brutvögel haben Baumfällungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen.

Planzeichenerklärung:

1. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet

Baugrenzen

 Baugrenze

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung

 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Bemaßung in Meter

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

 Flurstücksgrenze

 Flurstücksnummer

Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land

Ergänzungssatzung Wohnbaustandort "Lindenallee" Planzeichnung zur Ergänzungssatzung

Planungsbüro

StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Händelstraße 8
06114 Halle (Saale)

Aktualitätsstand
der Planung

August 2023

Maßstab

1 : 1.000

