

Teil B - Textliche Festsetzungen

(Änderungen sind in roter Schrift dargestellt)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 2 BauNVO)

Das Plangebiet wird ausgewiesen als Kleinsiedlungsgebiet (WS).

Zulässig sind:

1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Tankstellen,
4. nicht störende Gewerbebetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)

1. Die Grundflächenzahl (Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen) ist im gesamten Baugebiet auf 0,2 begrenzt.
2. Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.
3. Die Dachform ist frei wählbar.

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

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
2. Garagen, Stellplätze und überdachten PKW-Einstellplätzen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Maßnahme	Festsetzung zum Ausgleich
M 1	Die nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der maßgebenden Grundstücksfläche ist gärtnerisch als Obst- und Gemüsegarten oder als Ziergarten anzulegen
M 2	Die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Pflanzgebot ist als Feldgehölz, in Form von kleinen Baum- und Strauchinseln anzulegen. Dabei sind standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden.

M 3	Auf den Flurstücken 19/8 bis 19/11 ist jeweils ein Lesesteinhaufen aus Steinen unterschiedlicher Größe in einer Einzelgröße von mindestens 25 m ² aufzuschichten.
M 4	<p>Auf dem Flurstück 19/12 der Flur 5 in der Gemarkung Wallwitz auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Strauch-Hecke (Biototyp HHA) in einer Breite von 3 m neu anzulegen.</p> <p>Die Lage der Strauch-Hecke ist auf dem Flurstück frei wählbar, wobei die festgesetzte Fläche als Pflanzmaßnahme von 230 m² zwingend einzuhalten ist.</p> <p>Bei der Fläche von 230 m² und einem Pflanzverband von 2 m * 2 m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 58 zu pflanzenden Gehölzen.</p> <p>Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Bei der Anlage der Strauch-Baum-Hecke sind anteilig 20% Heister zu pflanzen (12 Stück).</p>
Maßnahme	Artenspezifische Vermeidungsmaßnahmen zur Vermeidung von Verbotsverletzungen
P 1	Erforderliche Rodungen von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen, um vorhandene Gelege nicht zu zerstören und um Jungtiere nicht zu töten.
P 2	Die nördliche Böschung des Flurstücks 19/9 ist potenzieller Lebensraum der Zauneidechse. Vor Realisierung des in der Planzeichnung dargestellten Einfahrtbereichs ist eine Präsenzkontrolle zu einem geeigneten Zeitpunkt (Mai bis September) von einem Fachmann durchführen zu lassen. Vorhandene Tiere sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu fangen und umzusiedeln werden.
P 3	Die Gebäude und der alte Kirschbaum auf den Flurstücken 24/1 und 19/7 sind zu erhalten. Bei geplantem Abriss von Gebäuden und insbesondere bei Fällung des Kirschbaumes ist zuvor eine Kontrolle auf Anwesenheit des Eremiten oder Fledermäusen vorzunehmen. Möglicherweise vorhandene Fledermäuse sind dann umzusiedeln.

Realisierungszeitraum und Pflanzverband

Die Ausführung von Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Realisierung der Bebauung und in Folge die Entwicklung der Pflanzung nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung geprüft.

Das Anlegen von Feldgehölzen (Grünordnerische Maßnahme M2) soll in Form von kleinen Baum- und Strauchinseln, mit mindestens je 50 m² Flächengröße, im Pflanzverband 2m * 2m erfolgen. Dabei sind anteilig 20% Heister zu pflanzen.