

Plantell B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Räumlicher Geltungsbereich

Festsetzung nach § 9 Abs. 7 BauGB
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen innerhalb der in der Planzeichnung dargelegten Grenzen. Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 treten die Ausweisungen und Festsetzungen der 2. Änderung innerhalb des Geltungsbereiches außer Kraft.

Art der baulichen Nutzung

Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1und 8 BauNVO

Sondergebiet „Altentagesstätte“

Im Sondergebiet „Altentagesstätte“ sind Altentagesstätten sowie Dienstleistungen für soziale Einrichtungen oder für Unternehmen zulässig. Es ist nur eine Wohnung für Betriebspersonal zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen, Garagen und Stellplätze

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nm. 2 und 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen

Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO

Die maximal zulässige seitliche Bauhöhe (SH), bei Gebäuden mit Steildächern die Traufhöhe, beträgt: **7,0 m**. Die hier festgesetzte Maximalhöhe bezieht sich auf die angrenzende Straßenoberfläche (in der Straßenmitte) zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes, gemessen senkrecht zur Straßenachse und jeweils in der Mitte der Außenwand (Mittelwert).

Grundflächenzahl (GRZ)

Festsetzung der Grundflächenzahl nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 19 BauNVO
Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt **0,6**.
Bei der Ermittlung der Grundflächen sind mitzurechnen: Die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Stellflächen, die in teilentsiegelter Bauweise ausgeführt werden, sind bei der Ermittlung der Grundflächen nicht mitzurechnen.
Definition: Als teilentsiegelte Flächen gelten Flächen, die durchgängig und gleichmäßig auf mindestens 3/10 ihrer Oberfläche wasserdurchlässig ausgeführt sind.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Festsetzung der Geschossflächenzahl nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 20 BauNVO
Die höchstens zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt **1,0**. Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen vollständig mitzuberechnen.

Zufahrten

Festsetzung über den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die sich bei der Straßenherstellung ergebenden Böschungen sind nicht Teil der Erschließungsanlage und sind auf den anliegenden Grundstücken bis zu folgenden Maximalwerten zu dulden:
Breite: Maximal 5,0 m
Länge: Entlang der gesamten Grundstücksgrenze
Neigung: Verhältnis Höhe : Breite maximal 1:1,5

Erschließung der Grundstücke

Festsetzung über den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Im Sondergebiet „Altentagestätte“ sind je Grundstück höchstens 2 Zufahrten mit jeweils einer Breite von maximal 6,0 m erlaubt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Festsetzungen über die Gestaltung und Lage von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 20 BauGB und §§ 12, 14 BauNVO
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind im Sondergebiet „Altentagesstätte“ nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Stellplätze für Personenkraftwagen sind ab dem zehnten Stellplatz als teilentsiegelte Flächen mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Schotterrassen zu befestigen.
Definition: Als teilentsiegelte Flächen gelten Flächen, die durchgängig und gleichmäßig auf mindestens 3/10 ihrer Oberfläche wasserdurchlässig ausgeführt sind.

Stellplatz-Zufahrten und Behinderten-Parkplätze dürfen auch in vollständig versiegelten Bauarten ausgeführt werden.

Begrünung

Bäume und Sträucher

Bindung für Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
Im Plangebiet sind als Gehölzpflanzung nur standortgerechte Laubgehölze zulässig. Hierzu zählen insbesondere die in der folgenden Pflanzliste aufgeführten Bäume und Sträucher.

Pflanzliste:

Laubbäume: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Buche (fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Holzapfel (Malus sylvestris), Holzbirne (Pyrus communis), Rosskastanie (Aesculus hipp.), Mehlbeere (Sorbus aria), Linde (Tilia cordata), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Walnuss (Juglans regia)

Sträucher: Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna et laevigata), Schlehe (Prunus spinosa), Traubenkirsche (Prunus Padus), Salweide (Salix caprea), Alpenbeere (Ribes alpinum), Heckenrose (Rosa canina), Holunder (Sambucus nigra, sambucus racem.)

Kletterpflanzen: Dornlose Brombeere (Rubus fruticos.), Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Hopfen (Humulus lupulus), Je länger je lieber (Lonicera caprifolium), Wilder Wein (Parthenocissus tric. ‚Veitchi‘), Knöterich (polygonum aubertii)

Bodendecker: Efeu (Hedera helix), Johanniskraut (Hypericum caly.), Immergrün (Vinca minor), bodendeckende Rosen i-Sorten, Fünffingerkraut (Potentilla i.S.)

Bepflanzung von Freiflächen

Bindung für Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
Der Anteil der gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Flächen an der Grundstücksfläche darf im Sondergebiet „Altentagesstätte“ 3/10 nicht unterschreiten. Insgesamt 3 hochstämmige Laubbäume sind im Sondergebiet „Altentagesstätte“ anzupflanzen. Die Grünflächen sind möglichst zusammenhängend anzulegen. Eine Nutzung der Grünflächen als Lagerplatz sowie eine Versiegelung sind nicht erlaubt.

Pflanzung entlang der Grundstücksgrenzen

Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Das Sondergebiet „Altentagesstätte“ ist an der Grenze zum Gewerbegebiet mit einem mindestens 3,0 m breiten Streifen zu bepflanzen. Der Pflanzstreifen ist vollständig mit standortgerechten Sträuchern und/oder Hecken zu bepflanzen.

Fassadenbegrünung

Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Fassadenflächen, die auf einer Länge von 20 m keine Fenster und Türen aufweisen, sind mit selbstklimmenden und/oder rankenden und/oder kletternden Pflanzen zu begrünen.

Überprüfung der Pflanzmaßnahmen

Bindung nach § 178 BauGB
Jedem Bauantrag ist ein Gestaltungs- und Bepflanzungsplan für die Außenanlagen beizulegen. Die Durchführung von Bepflanzungen ist mit der Bauabnahme zu überprüfen.

II. Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 Abs. 1 und Abs. 3 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10. August 2009 (GVBl. LSA 2009, S. 383).

Einfriedungen

Festsetzung nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA
Werden Mauern als Einfriedung der Grundstücke gewählt, sind diese lediglich bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von maximal der Hälfte des Gebäudeumfanges auf dem jeweiligen Grundstück zulässig. Betonmauern dürfen in ihrer Oberfläche nicht sichtbar sein und sind beidseitig mit Selbstklimmern zu bepflanzen, z. B. mit Efeu. Diese Regelung gilt nicht für Einfassungen aus vermauerten Beton-Einzelsteinen, deren Oberfläche unregelmäßig gebrochen und/oder farblich strukturiert ist und daher nicht die Erscheinung großer, glatter und einfarbiger Betonwände erzeugen.

Zäune und Hecken als Einfriedung sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Gestaltung von Stellplätzen für Müll- und Abfallbehälter

Festsetzung nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA
Müll- und Abfallbehälter oder deren feste Räume sowie ähnliche Nutzflächen sind durch intensive Begrünung, entweder durch ebenso hohe Sträucher oder durch selbstklimmende und/oder rankende und/oder kletternde Pflanzen, der Sicht zu entziehen.

Werbeanlagen

Festsetzung nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA
Werbeanlagen dürfen die Erscheinungsbilder von Gebäuden und deren Umgebung, von Straßen und Plätzen sowie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Eine verunstaltende Häufung von Werbeanlagen ist zu unterlassen. An Bäumen, Lampen und Masten sind Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen müssen blendungsfrei sein.

Lage und Größe von **Werbeanlagen an Gebäuden** sind auf die Fassadengliederung abzustimmen. Werbeanlagen sind bei Gebäuden mit Steildächern nur bis zur Traufkante bzw. bis zum Ortgang, bei flachgedeckten Baukörpern nur bis zur Gebäudeoberkante zulässig. Auf Dächern und an Schornsteinen sind Werbeanlagen nicht gestattet.

Für freistehende, nicht an einem Gebäude angebrachte Werbeanlagen gelten folgende Regelungen:

1. Sie sind - mit Ausnahme von Fahnen - nicht zulässig auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Jedoch dürfen in einem Streifen von 5 m beiderseits der Ränder von Zufahrten und Zuwegen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Werbeanlagen errichtet werden, wenn die Gesamtwerbefläche pro Zufahrt und pro Zuwegung das Maß von 5 qm nicht überschreitet.

2. Freistehende Werbeanlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen dürfen das durch Architektur und Freiräume geprägte Gewerbe- und Sondergebiet nicht optisch verriegeln. Daher gelten sowohl für Einzelanlagen als auch für ununterbrochen gereiht Werbeanlagen folgende Höchstwerte:

Höhe = 3,00 m,
Länge = 11,00 m,
Breite = 0,50 m.
Der Mindestabstand zwischen Werbeanlagen (einzeln oder ununterbrochen gereiht) beträgt die 2-fache Länge der längsten Werbeanlage. Für Auslegenwerbungen und Werbeanlagen in Form von Stelen und Säulen sowie Türmen oder sonstigen vertikal angeordneten Konstruktionen beträgt die maximal zulässige Höhe 7,00 m, sofern die Grundfläche der Anlage (senkrechte Projektion auf den Boden) 10 qm nicht überschreitet und eine Maximallänge von 3,50 m eingehalten wird.

III. Empfehlungen

Dachbegrünung

Dachflächen sind nach Möglichkeit extensiv zu begrünen.

Mulden für das Regenwasser

Es ist wünschenswert, in die Grünflächen Versickerungsmulden für die Dachentwässerung zu integrieren.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz -BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723)
Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA 2005, S. 769)
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), vom 23. Juli 2004 letzte berücksichtigte Änderung: §44 geändert und § 44a neu eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (Gemeindeordnung - GO LSA), vom 10. August 2009 (GVBl. LSA 2009, S. 383)