



der Gemeinde Volkstedt über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gewerbe- und Allgemeine Wohngebiet "Windmühlenfeld" mit baugestalterischen Festsetzungen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. 11. 1994 (BGBl. I S. 3486) sowie nach § 87 Abs. 4 und 1 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 23. 06. 1994 (GVBl. S. 723), wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom 07. 05. 1996 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gewerbe- und Allgemeine Wohngebiet "Windmühlenfeld", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Festsetzungen zur Gestaltung nach § 87 Abs. 4 und 1 BauO erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 1 000

mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung

Teil B - Text

Textliche Festsetzungen



Teil B

TEXTFESTSETZUNGEN

- I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - III HINWEISE**
-

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet
- 1.2 Gewerbegebiet
- 1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet

2 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

- 2.1 Bauweise
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen
- 2.3 Grundflächenzahl, Vollgeschosse und Geschößflächenzahl
- 2.4 Baumassenzahl
- 2.5 Überbaubare Grundstücksflächen

3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

4 Ver- und Entsorgung des Gebietes

5 Grünordnerische Maßnahmen

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Festsetzungen über die äußere Gestaltung
- 2 Außenwände der Gebäude
- 3 Garagen/Nebenanlagen
- 4 Einfriedungen
- 5 Antennenanlagen
- 8 Müllentsorgung
- 9 Stellflächen
- 10 Werbeanlagen

III HINWEISE

- 1 Bodenfunde
- 2 Altlasten
- 3 Straßenbeleuchtung
- 4 Baugrund
- 5 Heizung
- 6 Ver- und Entsorgung
- 7 Löschwasser

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB und § 1 Abs (4) bis (9) BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Es erfolgt keine Einschränkung im Wohngebiet.

1.2 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Nicht zugelassen werden entsprechend § 8 Absatz (3) BauNVO Vergnügungsstätten.

1.3 Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEe) gemäß § 8 BauNVO

Im Anschluß an die Ortslage und die sich im allgemeinen Wohngebiet befindlichen Wohnfunktionen wird die Nutzung wie folgt eingeschränkt:

- Zulässig sind nur solche Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2 Bauweise, die überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

2.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Entsprechend § 22 Abs. (1) und (2) der BauNVO wird im allgemeinen Wohngebiet offene Bauweise als Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen, ebenso Hausgruppen. Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Einzelgebäude zulässig in offener Bauweise.

Die Hauptfirstrichtung wird freigestellt, ebenso die Dachneigung im Gewerbegebiet.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Festgesetzt wird die maximale Traufhöhe (TH).

Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) in der Mitte der Außenwand des Gebäudes zur Oberkante Dachhaut.

2.3 Grundflächenzahl, Vollgeschosse und Geschoßflächenzahl gemäß § 19 und § 20 BauNVO

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet beträgt 0,4 und im Gewerbegebiet 0,7.

Die Geschößflächenzahl (GFZ) wird im allgemeinen Wohngebiet mit 1,2 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im allgemeinen Wohngebiet und im Gewerbegebiet maximal "II".

2.4 Baumassenzahl (BMZ) gemäß § 21 BauNVO

Im gesamten Gewerbegebiet gilt als Obergrenze 8,0.

2.5 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die ausgewiesenen Baugrenzen beschränkt. An den Grundstücksgrenzen sind Pflanzstreifen anzuordnen. Pro Grundstück kann im allgemeinen Wohngebiet eine Einfahrt zugelassen werden.

3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 und § 14 BauNVO

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überschreitung von 10 % entsprechend § 21a Abs. (3) BauNVO ist zulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 Ver- und Entsorgung des Gebietes gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 13 und 14 BauGB

Zulässig sind alle der Versorgung mit Elektroenergie, Fernwärme und Wasser dienenden Anlagen und Nebenanlagen, sowie Anlagen der Telekom, auch wenn keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Ebenfalls zulässig sind Anlagen zur Ableitung und Rückhaltung von Ab- bzw. Regenwasser.

Für die Regenrückhaltung ist eine besondere Fläche festgesetzt.

Der Bereich 'Tankstelle' unterliegt entsprechend BImSch besonderen Bedingungen, die in der bautechnischen Planung zu berücksichtigen sind.

5 Grünordnerische Maßnahmen gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB

Es werden die Festsetzungen des Grünordnungsplanes übernommen.

Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 18 920 zu beachten, insbesondere: Schutz der oberirdischen Teile von Bäumen gegen mechanische Schäden.

- Bodenabtrag:

Bei der Baufeldfreimachung ist der Oberbodenabtrag gesondert von anderen Bodenbewegungen durchzuführen.

Der Oberboden darf nicht mit bodenfremden, insbesondere pflanzenschädlichen Stoffen vermischt werden.

Der Boden ist trocken zu bewegen um die Bodenstruktur zu erhalten.

- Bodenlagerung:

Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in geordneter Form (Schütthöhe der Mieten ca. 2 m) abseits des Baubetriebes zu lagern.

Eine Verunreinigung darf beim Anlegen des Lagers oder während der Lagerzeit nicht erfolgen.

Sachgemäßer Umgang und Lagerung von Schadstoffen, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenhaushaltes herbeiführen könnten, z. B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen sowie Farb- und Konservierungsstoffe.

Ausgleichsmaßnahme 1 (A 1)	Anlage einer Gehölzfläche im Nordwesten des Planungsraumes mit Bäumen und Sträuchern
Ausgleichsmaßnahme 2 (A 2)	Bepflanzung des Areals um das Rückhaltebecken für Oberflächenwasser
Ausgleichsmaßnahme 3 (A 3)	Entsiegelung einer Betonfläche
Ausgleichsmaßnahme 4 (A 4)	Alleeartige Pflanzung mit Bäumen entlang der Anliegerstraße zum Gewerbegebiet
Ausgleichsmaßnahme 5 (A 5)	Pflanzung einer Baumreihe mit Bäumen als Trennung zwischen Gewerbe- und Wohngebiet
Ausgleichsmaßnahme 6 (A 6)	Anlage eines Gehölzstreifens mit Bäumen entlang der nördlichen Grenze des Gewerbegebietes
Ersatzmaßnahme 1 (E 1)	Pflanzung von Bäumen entlang der Straße Gesamtlänge ca. 100 m; Anpflanzung von 20 hochstämmigen Obstbäumen
Ersatzmaßnahme 2 (E 2)	Festlegungen für die privaten Grünflächen - massive Einfriedungen sind unzulässig - transparente Zäune (Strukturzäune aus Holz) zulässig, in Verbindung mit Hecken empfehlenswert (siehe G 1) - für die Garagenzufahrten auf den Grundstücken im Wohngebiet sind Rasengittersteine bzw. großfugiges Pflaster zu verwenden - unbebaute Flächen auf den Grundstücken sind zu begrünen und zu pflegen

- befestigte Wege auf den Grundstücken im Wohngebiet sind nur in wassergebundener Decke anzulegen (ausgenommen die Hauseingänge)
- zwischenzeitlich nicht bebaute Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten
- alle nicht versiegelten Flächen sind nach Bauende zu begrünen und zu gestalten
- der Nadelgehölzanteil ist auf kleinwüchsige Arten zu beschränken

Ersatzmaßnahme 3 (E 3)

Auffangen des anfallenden Niederschlagswassers und breitflächige Versickerung

- die auf den Grundstücken zulässigen Befestigungen sind nicht in die öffentliche Kanalisation zu entwässern
- die hier anfallenden Niederschlagswässer sind auf Grundstück breitflächig zu versickern
- ebenso soll das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser als Brauchwasser genutzt (Bewässerung der privaten Grünflächen) oder auf dem Grundstück breitflächig versickert werden
- bei Starkniederschlägen ist eine Weiterleitung des Regenwassers in das Rückhaltebecken zu gewährleisten

Gestaltungsmaßnahme 1 (G 1)

Einfriedung der Grundstücke zur Straße mit Hecken

- als Einfriedung der Grundstücke zur Anliegerstraße werden Hecken gepflanzt
- die Endhöhe der Hecken sollte 1,20 m nicht übersteigen
- als Zäune werden grundsätzlich Strukturzäune (Holz) (siehe E 2) genutzt, die sich von der Anliegerstraße aus gesehen hinter bzw. in den Hecken befinden müssen

Gestaltungsmaßnahme 2 (G 2)

Grüngestaltungsmaßnahmen für die privaten Flächen

- Wandflächen können mit Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden. Je nach Pflanzenauswahl sind die erforderlichen Kletter- / Rankhilfen vorzusehen
- die Pflanzfläche muß in Abhängigkeit von der Pflanzenauswahl eine offene Fläche von mindestens 1 m² aufweisen
- Fassadenbegrünungen
- der Nadelgehölzanteil auf den privaten Grünflächen darf 30 % nicht überschreiten (kleinwüchsige Gehölze)

Pflanzenverwendung

Voranbau und Zwischenbegrünung

Brassica nappus oleifera	Raps
Lupinus spec.	Lupine, verschiedene Arten
Trifolium pratense	Rotklee

Bodendecker

Convallaria majalis	Maiglöckchen
Geranium in Arten und Sorten	Storchschnabel
Hedera helix	Efeu
Vinca minor	Kleines Immergrün
Erica carnea	Schneeheide

Bäume und Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche	A 1, A 2, A 4, A 5, A 6
Quercus petraea	Traubeneiche	A 6
Tilia cordata	Winterlinde	A 6
Acer campestre	Feldahorn	A 1, A 2, A 5, A 6
Fagus sylvatica	Rotbuche	A 6
Pyrus acharas	Wildbirne	E 1
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	A 1, A 2, A 6
Cornus mas	Kornelkirsche	A 1, A 2, A 6
Corylus avellana	Hasel	A 1, A 2, A 6
Prunus spinosa	Schlehe	A 1, A 2, A 6
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	A 1, A 2, A 6
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn	A 1, A 2, A 6
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	A 1, A 2, A 6

Heckenpflanzen für die privaten Grünflächen

Carpinus betulus	Hainbuche
Ribes alpinum	Alpen - Johannisbeere
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster

Festlegungen für das zu verwendende Pflanzmaterial

Carpinus betulus	(Solitär, 3xv, m. B., STU 10-12 cm)
Quercus petraea	(Hochstamm, 3xv, m. B., STU 10-12 cm)
Tilia cordata	(Hochstamm, 3xv, m. B., STU 10 - 12 cm)
Acer campestre	(Hochstamm, 3xv, m. B., STU 10 - 12 cm)
Fagus sylvatica	(Hei., 3xv, m. B. 150 - 200 cm Höhe)
Pyrus acharas	(Hochstamm, 2xv, m. B., 8 - 10 Jahre)

<i>Cornus sanguinea</i>	(Str., 40 - 60 cm Höhe)
<i>Cornus mas</i>	(Str., 2xv, 40 - 60 cm Höhe)
<i>Corylus avellana</i>	(Str., 60 - 100 cm Höhe)
<i>Prunus spinosa</i>	(Str., 100 - 150 cm Höhe)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Str. 2xv, 60 - 100 cm Höhe)
<i>Craetagus laevigata</i>	(Str. 2xv, 60 - 100 cm Höhe)
<i>Viburnum lantana</i>	(Str. 2xv, 60 - 100 cm Höhe)
<i>Carpinus betulus</i>	(I Hei., 1xv., 60 - 80 cm Höhe)
<i>Ribes alpinum</i>	(Str., 8 - 12 Tr.)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Str., 2xv ab 5 Tr., 40 - 60 cm Höhe)

Dauerpflege

Die Dauerpflege muß einen vielschichtigen ungleichartigen Aufbau der Gehölzpflanzungen sichern.

1. In der Jugend starkwüchsige Arten werden zur Förderung schwachwüchsiger Arten zurückgehalten. Weiter muß für die Erhaltung des Strauchunterwuchses bei zunehmender Baumbeschattung gesorgt werden, evtl. durch Aufasten der Bäume.
2. Verjüngung des Bestandes. Sie erfolgt über den Austrieb aus dem heruntergeschlagenen Stock. Beim Stockhieb als Verjüngungsmaßnahme sollte abschnittsweise vorgegangen werden (etwa 1/3 der Fläche).

Fassadenbegrünung

Für die Fassadenbegrünung sind, soweit erforderlich, Rankgerüste als Kletterhilfen anzubringen. Bei der Pflanzenwahl (z. B. *Hedera helix* - Gemeiner Efeu (schattig) oder *Clematis vitalba* - Gemeine Waldrebe) sind die Besonnungsverhältnisse am vorgesehenen Standort zu beachten.

Grundstückszufahrten

Im Bereich der Grundstückszufahrten können die Pflanzstandorte differieren, jedoch ist die Anzahl der Bäume beizubehalten.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Festsetzungen über die äußere Gestaltung entsprechend § 9 Abs. (4) BauGB

Es erfolgt keine Einschränkung für Dachform, Dachdeckung und Dachaufbauten.
Im allgemeinen Wohngebiet kann die Dachneigung von 27,5 ° bis 42 ° gewählt werden.

2 Außenwände der Gebäude

In der Farbgestaltung sind helle Farbtöne zu verwenden. Grelle Farben sowie spiegelnde Oberflächen sind unzulässig.

3 Garagen/Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen haben sich in Material und Farbgebung den Hauptgebäuden anzupassen.

4 Einfriedungen

Einfriedungen sind im Gewerbegebiet bis 2,00 m Höhe zulässig; wobei nur bis 0,5 m massiv ausgeführt werden darf.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind Einfriedungen nur bis 1,20 m zulässig.

Auch hier ist keine massive Ausführung zulässig.

Erwünscht sind Heckenpflanzungen aus heimischen Gehölzen.

Maschendrahtzäune und Metallgitterzäune sind in Ausnahmefällen zulässig; diese sind mit der Kommune abzustimmen. Eine Begrünung wird gefordert.

5 Antennenanlagen

Antennenanlagen sind nur als Satellitenanlage zulässig, soweit sie vom öffentlichen Bereich nicht einsehbar sind.

Bevorzugt wird die Verkabelung.

6 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend der örtlichen Technologie. Die Standorte der Müllbehälter dürfen nicht vom öffentlichen Bereich einsehbar sein.

7 Stellflächen

Die Stellplätze sind teilversiegelt zu errichten. Sie sind in Schotterrasen, breitfugiger Pflasterung oder Gittersteinen auszuführen.

8 Werbeanlagen

Werbung ist nur am Ort der eigenen Leistung zulässig. An oder auf Dächern und Schornsteinen ist das Anbringen nicht zugelassen. An Bäumen darf nicht geworben werden. Bei flachgedeckten Gebäuden darf nur bis zur Oberkante des Gebäudes eine Werbeanlage angebracht werden.

Die Werbung auf zentralen Informationseinrichtungen ist nicht standortbeschränkt, bedarf aber der Zustimmung der Kommune.

Des weiteren ist die Satzung der Kommune zu befolgen.

III HINWEISE

1 Bodenfunde

Nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz sind vor- und frühgeschichtliche Bodenfunde, sobald sie bei den Ausschachtungsarbeiten zutage treten, dem Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde sofort anzuzeigen. Es ist die entsprechende Sorgfaltspflicht zu gewährleisten.

2 Altlasten

Altlastenverdachtsfunde sind umgehend dem Landratsamt, Dezernat Umwelt und Naturschutz, oder der Gemeinde bzw. der Verwaltungsgemeinschaft zu melden.

3 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist Bestandteil der Ausführungsplanung.

4 Baugrund

Dem jeweiligen Bauantrag ist eine Baugrunduntersuchung beizufügen.

5 Heizung

Es sind generell umweltfreundliche Heizmedien und -systeme zu verwenden.

6 Ver- und Entsorgung

Die Hauptver- und -entsorgung erfolgt generell im öffentlichen Bereich.
Die Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7 Löschwasser

Es wird im Gewerbe- und Allgemeinen Wohngebiet mit Unterflurhydranten gearbeitet.