

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 § 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-21a BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO,

nicht zulässig sind gem. § 1 (5) Anlagen nach § 4 (2) 3 und gem. § 1 (6) Anlagen nach § 4 (3) BauNVO.

Entsprechend den Einschrieben im Teil A ist maximal 1 Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig.

1.2 § 19 (4)

BauNVO

Anlagen nach § 19 (4) BauNVO werden bei der Berechnung der Grundfläche nicht angerechnet, wenn ihre Oberfläche einen Abflussbeiwert von < 0.5 aufweist (Schotterrasen, Rasengittersteine, Riesel- oder Splittdecke, Betonstein-Sickerpflaster, Beton- und Natursteinpflaster mit Rasenfugen), bzw. wenn die unterbauten Grundstücksteile mit mind. 40 cm Erdüberdeckung ausgestattet sind.

1.3 §§ 16 (5), 23 (1) BauNVO

Baugrenzen

Im gesamten Planbereich sind die Baugrenzen nur für oberirdische Bauteile maßgebend.

1.4 § 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO

Bauweise

Im Baugebiet sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Hausgruppen gem. § 22 (2) 3 sind nicht zulässig.

1.5 § 9 (1) 4 BauGB

Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.6 § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.7 § 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. § 9 BauO LSA

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Siehe GOP !)

Pro 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche wird bindend festgelegt, mindestens 1 einheimischen mittelkronigen Laubbaum 3xv, mDb, 14-16 cm oder 2 hochstämmige Obstbäume 3xv, mDb, 14-16 cm anzupflanzen (Pflanzliste 2, GOP).

Im Baugebiet ist eine vorwiegende Bepflanzung mit Nadelgehölzen nicht zulässig, der Anteil an Koniferen darf 5% nicht überschreiten.

Mindestens 30 % der fensterlosen Mauern der Gebäude sind zu begrünen (Pflanzliste 3, GOP).

Die Anlage von Terrassen, Erschliessungswegen und anderen versiegelten Flächen ist nur bis maximal 25 % der nicht überbauten Grundstücksfläche zulässig.

Offene Stellplätze sind nicht geschlossen zu versiegeln, sie müssen einen Abflussbeiwert $< 0,5$ aufweisen.

Entlang der Grundstücksgrenze zum Gelände der Versorgungsfläche ist die Umzäunung einreihig mit Sträuchern (Pflanzliste 1, GOP) zu bepflanzen.

Entlang der Grundstücksgrenzen zur Wolfstraße sind auf den privaten Grünflächen aufgelockerte, gestufte und mindestens zweireihige Heckenpflanzungen anzulegen (Pflanzliste 1, GOP). Die Sträucher sind zweireihig im Dreiecksverband mit einem Reihenabstand von 0,5 m und mit einer Pflanzdichte von mindestens 2 Sträuchern pro laufenden Meter zu pflanzen, Unterbrechungen sind in Abständen von 4...6 m vorzusehen. Die erste Pflanzreihe der Sträucher ist in einem Abstand von 1,5 m zur Grundstücksgrenze anzulegen.

Entlang der Lärmschutzwand sind mind. 75% der der Fahrbahn zugewandten Seite durch Rank-, Schling-, und Kletterpflanzen zu begrünen (Pflanzliste 3, GOP).

1.8 § 9 (2) BauGB

Höhenlage der baulichen Anlage

Höhenbezugspunkt für Einfriedungen entlang der Planstraße ist die Bordoberkante vor dem jeweiligen Grundstück.

1.9 § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Bauliche Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des BImSchG

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Straßenverkehr der Eiselebener Straße wird zur Vermeidung bzw. Minderung dieser Einwirkungen (Immissionsbelastung durch Lärm und Staub) eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,50m über Straßenoberkante (Eiselebener Str., L 224) errichtet.

Die Lärmschutzwand ist zu mind. 75% mit Pflanzen aus der Pflanzliste zu bepflanzen und zu unterhalten.

Die Lärmschutzwand ist Bestandteil der Baugrundstücke.

II. Baugestalterische Festsetzungen

2.1 § 87 (1) 1 BauO LSA

Äußere Gestaltung

Gebäudeoberflächen sind als Putz, Sichtmauerwerk oder Holzverschalung herzustellen. Kunststoffverkleidungen, Mosaik und glasierte Keramikverblendungen sind als Gebäudeoberflächen unzulässig.

Die gestalterischen Anforderungen an Garagen sind die gleichen wie an Baukörper, Außenwände, und Dachflächen.

2.2 § 87 (1) 1 u. 6 BauO LSA

Dachform und Dachgestaltung

Für die Gebäude sind Sattel-, Walmd- und Pultdächer zulässig. Die Neigung der Dachflächen darf 20-45 Grad gegenüber der Horizontalen betragen.

Garagenanbauten und untergeordnete Gebäudeteile können mit einer vom Hauptdach abweichenden Neigung versehen werden, begrünte Flachdächer (Pflanzliste 4, GOP) sind hierbei zulässig.

2.3 § 87 (1) 4 BauO LSA

Einfriedungen, Wind- und Sichtschutzzäune, Gartenflächen

Einfriedungen zwischen den einzelnen privaten Freiflächen sind als sockellose Holz- oder Drahtzäune, sowie als Hecken (Pflanzliste 3 GOP) bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Flächen sind seitens der Grundstückseigentümer durchzuführen. Als Frist für den Abschluß der Maßnahmen mit Pflanzbindung gilt die Pflanzperiode des auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes folgenden Jahres. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und Ausfälle kurzfristig zu ersetzen.

Bei Abgrenzung der Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Freihaltezone von 1.0 m einzuhalten.

Die Abgrenzung der Grundstücke zu der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) ist nur mit geschnittenen Hecken, freiwachsenden Hecken oder beidseitig begrünten Zäunen, $h = 0,80m$ zulässig (Pflanzliste 3, GOP).

Die Vorgartenflächen sind mit regionaltypischen Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen (Pflanzliste 3, GOP).