



Lutherstadt Eisleben

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr.10**

Wohnpark "Auenblick"

im Ortsteil Helfta , Lutherstadt Eisleben
mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

- Erweiterung des Geltungsbereiches um eine Teilfläche des Flurstückes 57/3 -

Eisleben, Mai 1996

BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT DER
URSCHRIFT



Unterschrift

i. V. [Signature]
Bürgermeister

26.06.96
Datum

PRÄAMBEL

Satzung der Lutherstadt Eisleben über den Bebauungsplan Nr.10

"Wohnpark Auenblick" im Ortsteil Helfta mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für den Bereich Gemarkung Helfta, Flur 23, Flurstücke 59/5 teilw., 35/1 teilw., 443/58, 143 teilw., 57/3 teilw.

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 766) sowie nach § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Absatz 4 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.06.94 (GVbl. S. 732) wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat vom 25. 06. 96 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.10 "Wohnpark Auenblick" im Ortsteil Helfta mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit den Festsetzungen zur Gestaltung nach § 87 Abs.4 BauO erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 1000

mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung

Teil B - Text

textliche Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

nach § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung nach § 9(1) Nr.1 BauGB und § 1(4)-(9) BauNVO

In den gekennzeichneten Flächen wird ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

Im Wohngebiet WA sind zulässig:

Wohngebäude, die der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festlegung der Baugrenzen bestimmt.

Außerhalb der Baugrenzen sind Nebengebäude nicht zugelassen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Festsetzung der Grundflächenzahl nach § 9(1) Nr.1 BauGB und §§ 16, 17, 19 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die max. zulässige Grundflächenzahl GRZ mit 0,4 festgelegt.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche mit in Ansatz zu bringen (§ 19(4) BauNVO).

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Festsetzung der Geschoßflächenzahl nach § 9(1) Nr.1 BauGB und §§ 16, 17, 20 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes beträgt die max. zulässige Geschoßflächenzahl GFZ 1,2 (2 Vollgeschosse und Dachgeschoßausbau)

Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen nach § 9(1)Nr.1 BauGB und §16 und §18 BauNVO

Bauweise

Zulässig sind:

- im allgemeinen Wohngebiet WA :Einzel-, Doppel-und Reihenhäuser
- zulässige Dachformen:

VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Erschließung

Festsetzung der Verkehrsflächen nach § 9(1) Nr.11 BauGB

Die zur Erschließung des Baugebietes notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan ausgewiesen.

Die Zufahrt zum Wohnpark erfolgt vom Heizhausweg.

Durch das gesamte geplante Gebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Zufahrtsstraße mit 1 Stichstraße als Zufahrt zu einzelnen Grundstücken und eine Wendeanlage am südlichen Ende.

Die Zufahrtsstraße,einschließlich Gehweg ist von der Anbindung an den Heizhausweg bis zur Stichstraße 6,5m breit und verjüngt sich dann auf eine Breite von 5m.

Die Stichstraße erhält eine Regelbreite von 5 m .

Erschließung der Grundstücke

Festsetzung zur Anbindung der Grundstücke an die Erschließungsstraßen nach § 9(1)Nr.11 BauGB

Im Regelfall sind je Grundstück eine Zufahrt,im Ausnahmefall 2 Zufahrten erlaubt.

Die Straßenbegrenzung erfolgt durch Hoch-und Rundbord wobei entlang der Grundstückszufahrten durchgängig Rundbord gesetzt werden soll.

Stellplätze,Garagen und Nebenanlagen

Festsetzungen über die Gestaltung und Lage von Stellplätzen,Garagen und Nebenanlagen nach § 9(1)Nr.4 BauGB,§§ 12,14 BauNVO

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze innerhalb der Grundstücksfläche

Parkflächen: Es sind 9 PKW-Stellflächen mit einer Abmessung von je 5,0m x 2,5 m vorgesehen.

Ver-und Entsorgung

Festsetzung der Flächen für die Ver-und Entsorgung nach § 9(1)Nr.14 BauGB

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in Baugebieten als Ausnahme zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgelegt sind.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1)Nr.25 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Schutzmaßnahmen

1.1 Humusreicher Mutterboden

Während der Baumaßnahmen ist der Oberboden gesondert zu lagern, um ihn als Oberbodenauftrag nach Beendigung der Errichtung baulicher Anlagen am Standort wieder zu verwenden.

1.2 Erhalt der Gehölzstruktur als westliche Begrenzung des B-Planes

Die Gehölz- und Heckenstruktur im Hangbereich zwischen dem geplanten Wohnpark und dem Schulgebäude ist zu schützen und zu pflegen. Durch Zwischenanpflanzungen soll die jetzige Struktur aufgewertet werden. Während der Bauzeit ist die vorhandene Hangbepflanzung durch ein Bauzaun vor Beeinträchtigungen durch Baustelleneinrichtungen, Bautätigkeit, Erdablagerungen oder Abgrabungen zu schützen.

1.3 Mispel

Die Mispel am westlichen Hang ist als Schutzobjekt gemäß § 23 NatSchG LSA zu schützen und zu erhalten.

2. Ausgleichmaßnahmen

2.1 Neuanpflanzungen Randbereiche

Ein gezieltes Erweitern durch Neupflanzen von Hecke gleicher Struktur bis zur südlichen Begrenzung des erweiterten Planbereiches stellt gleichzeitig einen Ausgleich für bauliche Eingriffe dar. Dabei handelt es sich um freiwachsende Hecken, die nicht mit jährlichem Verschnitt behandelt werden sollen (siehe Pflanzliste). Der östliche und südliche Randbereich des Bebauungsgebietes wird mit einer freiwachsenden Hecke (Gehölzarten nach Pflanzliste) mit einem Standraum von ca. 2 m Breite, Heckentraufe 3,50 m, bzw. auf Flurstück 57/3 3,00 m neu bepflanzt.

2.2 Neuanpflanzungen Straßenraum und Grundstücke

Auf den Grundstücken mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenendhäusern ist je ein Obstbaum (einheimisch, standortgerecht) entsprechend Pflanzliste vorgesehen.

Hochwachsende Nadelgehölze sind auszuschließen.

Für den Straßenraum sind Laubbäume vorgeschrieben (entsprechend Pflanzliste).

Pflanzliste: Laubbäume: Weide, Birke, Spitzahorn, Feldahorn, Kastanie,
 Traubeneiche, Winterlinde, Sommerlinde
 (Feldahorn hat Vorrang)
 Obstbäume: Apfel-, Aprikosen-, Birnen-, Kirsch-, Pflaumenbäume
 Baum-/Strauch
 gehölze: Kornelkirsche, Schlehe, Wolliger Schneeball, Weißdorn

Im Bereich der Wendeanlage 3 Großbäume.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 87 BauO LSA

Werbung

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung.

Sie sind nur im Bereich des Erdgeschosses bis max. zur Brüstungshöhe

1. Obergeschoß vorzunehmen und haben sich der Fassade anzupassen.

Einfriedung

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,0m als Mauer, Hecke oder Zaun zulässig.

Zwischen Doppel- und Reihenhäusern sind als Abgrenzung Mauern bis zu einer Länge von 3,0m und einer Höhe von 2,20m zulässig.

Im Bereich des Wendehammers ist bei direkt angrenzenden Grundstücken mit der Einfriedung ein Abstand von 0,60m zur Wendeanlage einzuhalten.

Drempel

Drempelhöhen von max. 0,75m ab Rohdecke sind zulässig.

(OK Rohdecke bis OK Fußpfette).

Zulässige Dachformen

zulässige Dachformen: Sattel- und Walmdach, Dachneigung 35°-45°

Für eingeschossige Anbauten sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

Materialauswahl

Dach:

-Dachziegel aus gebrannten Material oder Betondachziegel

Außenfassade:

-Klinker in traditionellen Farben

-Außenputzflächen (Glatt-oder Kratzputz mit farblicher Oberflächenbehandlung)

-Holzverkleidung und Verschieferung als Gestaltungselemente für Details

Höhe baulicher Anlagen

Die max.seitliche Bauhöhe / Traufhöhe beträgt 7,0 m.

