

# Teil B- Textliche Festsetzungen

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 BauGB u. §§ 1-15 BauNVO

#### 1.1.1. Baugebiet

§ 1 Abs. 2 BauNVO  
siehe Einschrieb im Plan

#### 1.1.2. Ausschluß von Ausnahmen im WA

§ 1 Abs.6 BauNVO  
Die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs.3 Nr.4 u.5 BauNVO  
- Gartenbaubefriebe  
- Tankstellen  
sind nicht zulässig

### 1.2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §§ 16-21a BauNVO

#### 1.2.1. Grundflächenzahl

§ 16 Abs.2 Nr.1 u. § 19 BauNVO  
siehe Einschrieb im Plan

#### 1.2.2. Zahl der Vollgeschosse

§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO  
siehe Einschrieb im Plan

#### 1.2.3. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs.2 BauGB u. § 16 Abs.2 Nr.4 i.V.m. § 18 BauNVO  
siehe Einschrieb im Plan  
unterer Bezugspunkt: der höchste Punkt der an die einzelnen  
Grundstücke angrenzende Verkehrsfläche,  
gemessen an der Grundstücksgrenze

### 1.3. Bauweise, die überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

#### 1.3.1. Bauweise

§ 22 BauNVO  
siehe Einschrieb im Plan

#### 1.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 BauNVO  
siehe Einzeichnungen im Plan

### 1.4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB  
siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan

### 1.5. Anschluß von Grundstücken an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs.1 Nr.4 u. 11 BauGB  
siehe Einzeichnungen im Plan  
Je Grundstück ist eine Zufahrt zulässig.  
Entlang den Bereichen ohne Ein- u. Ausfahrten sind keine  
Grundstückszufahrten zulässig.

### 1.6. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB

siehe Einschriebe im Plan

### 1.7. Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zum Erhalt von Bepflanzungen

§ 9 Abs.1 Nr.20 u. 25 BauGB

#### 1.7.1. Grundstückszufahrten

Die Grundstückszufahrten sind aus wasserdurchlässigen, befahrbaren  
Baustoffen herzustellen.

#### 1.7.2. Straßenbegleitgrün

siehe Einzeichnungen im Plan  
Es sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

### 1.8. Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB  
siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan  
Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr von der  
Karl-Fischer-Straße sind ruhebedürftige Aufenthaltsräume  
in Gebäuden der lärmabgewandten Seite zuzuordnen.  
Sollte dies grundrissmäßig nicht möglich sein, sind in  
diesen Räumen fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen.

### 1.9. Niederschlagswasserbeseitigung

§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB  
Grundsätzlich ist das auf den befestigten Flächen (Dächern und Straße)  
anfallende Niederschlagswasser des gesamten Wohngebietes kanalisiert dem  
Vorfluter Dreizehnhäuserkanal zuzuleiten.  
Für die Entsorgung des Niederschlagswassers der Erschließungsstraße ist eine  
offene Muldenrinne und ein Auslaufbauwerk zum Vorfluter zu errichten.  
Das anfallende Niederschlagswasser auf jedem Baugrundstück ist in Regenwasser-  
sammelbehältern (Zisternen) zu sammeln. Der Überlauf aus diesen Zisternen ist der  
Muldenrinne der Straße zuzuführen.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 87 BauO LSA

- § 1 In dem allgemeinen Wohngebiet muß die Dachneigung an Hauptgebäuden mindestens 25° betragen und darf 50° nicht überschreiten.  
Zulässige Dachformen: Sattel- und Walmdächer
- § 2 Als Dacheindeckung sind an Hauptgebäuden nur Harteindeckungen zulässig.
- § 3 Einfriedungen der Grundstücke entlang der Erschließungsstraße dürfen nur aus Holz oder als lebende Hecke errichtet werden.  
Die Höhe der Einfriedung darf 0,80 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.
- § 4 Außenwände von Doppel- und Reihenhäuser sind im Material und Farbgebung aufeinander abgestimmt zu gestalten.
- § 5 Ordnungswidrig nach § 85 BauO LSA handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den §§ 1-4 dieser gestalterischen Vorschrift zuwider handelt.

### Hinweis

Für diesen Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I, Seite 466) maßgeblich.