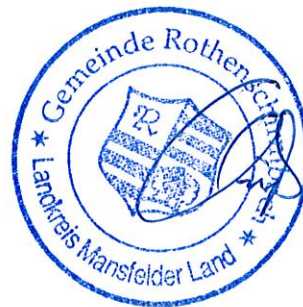




Gemeinde Rothenschirmbach
Landkreis Mansfelder Land

Abschrift

stimmt mit der Urschrift überein



Textliche Festsetzung - Teil B

zum

Bebauungsplan Nr. 4

Wohngebiet "Roter Berg"

Rothenschirmbach

Rothenschirmbach, Januar 1995



Textliche Festsetzung - Teil B

Wohngebiet "Roter Berg" Flur 6 der Gemeinde
Rothenschirmbach zur Deckung des "dringenden Wohnbedarfes"

Bebauungsplan Nr. 4

Satzung der Gemeinde Rothenschirmbach über den Bebauungsplan
Nr. 4 für das Wohngebiet "Roter Berg" Rothenschirmbach mit
bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom
8. 12. 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch
Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 1994 (BGBl. I S. 2324)
sowie nach § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Absatz 4
und 1 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt
vom 23.06.1994 (GVBl. S. 723) wird nach Beschlußfassung durch die
die Gemeindevertretung vom 3.2.08.1994 und mit Genehmigung der
höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan
Nr. 4 für das Wohngebiet "Roter Berg" bestehend aus der Plan-
zeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit den Festsetzungen
zur Gestaltung nach § 87 Abs. 4 und 1 BauO erlassen.

Festsetzungen

Die Festsetzungen beziehen sich auf den im Plan begrenzten
Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich
in der Gemarkung Rothenschirmbach, Flur 6, Flurstücke 32/8, 32/10,
32/11, 32/12, 32/13.

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 8 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom
08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 3 des
Gesetzes vom 14.09.1994 (BGBl. I S. 2324) sowie nach § 9 Abs. 4
BauGB i. V. mit § 87 Abs. 4 und 1 des Gesetzes über die BauOLSA
vom 23.06.1994 GVBL S 723 i. V. m. den §§ 1-23 der Baunutzungs-
verordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990
(BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes
zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und
Bereitstellung von Wohnland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) werden
folgende bauplanungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Das Wohngebiet wird nach §§ 1 und 4 der BauNVO als
"Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.
- 1.2. Nicht zugelassen sind entsprechend § 4, Abs. 3 der BauNVO:
 - Anlagen der Verwaltung
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen.

1.3. Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind nach § 13, BauNVO Räume, die dem Charakter des Wohngebietes nicht widersprechen, zulässig.

1.4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen entsprechend § 12 der Bau NVO sind nur für den durch die Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Grenzbebauung ist nach nachbarrechtlicher Abstimmung möglich.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauBG)

2.1 Für die Bebauung werden maximal festgesetzt:

- Grundflächenzahl	GRZ	0,4
- Geschoßflächenzahl	GFZ	1,2
- Anzahl der Vollgeschosse		I+D
- Oberkante Fußboden über vorhandene natürliche Geländeoberfläche	max.	1,0 m

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, bei der das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (§ 19 (4) BauNVO).

3. Bauweise - § 9 (1) 2 BauGB

3.1. Im Bebauungsgebiet wird offene Bauweise entsprechend § 22 BauNVO und durch die vorgegebenen Baugrenzen eine aufgelockerte Bebauung festgesetzt.

3.2 Die Erdgeschoß- Fußbodenoberkante darf eingangsseitig max. 1,0 m höher liegen als die vorhandene natürliche Geländeoberfläche.

3.3 Die Vorgärtenflächen sind von jeglicher Bebauung, außer begrünter Stellplätze, freizuhalten.

4. Grünflächengestaltung

Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

- Minderung und Ausgleich der Eingriffe (§§ 8, 9, 10, 11, 12, 13 NatSchG. LSA), durch die in der Planzeichnung ortsge-rechten Bäumen und Sträuchern.

4.1 Einbindung in die Landschaft - Eingrünung

Anlage einer Strauchpflanzung gemäß Artenliste Punkt 3.1
Pflanzbestand innerhalb der Reihe 1,5 m.

4.1.1 Westliche und östliche Eingrünung in 5,0 m Breite - 3-reihige Pflanzung

4.1.2 Nördliche Eingrünung in 3,0 m Breite - 2-reihige Pflanzung

4.2 Durchgrünung des Wohngebietes

4.2.1 Baumpflanzung an der Straße

Im straßenbegleitenden Grünstreifen und auf der Insel
des Wendeplatzes sind Bäume gemäß B-Plan zu pflanzen.

Tiefbauliche Anlagen erhalten erforderlichenfalls
Wurzelschutz.

Quercus robur

Stieleiche

Pflanzqualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Balle,
Stammumfang 16-18 cm

4.2.2 Baumpflanzung in den Grundstücken

In den Vorgärten sind je Grundstück Bäume gemäß Plan-
zeichnung und Artenliste Pkt. 7.2 bzw. 7.3 zu pflanzen.
Abweichungen vom festgesetzten Standort bis max 3,0 m
möglich.

Abstände der Bäume

- zum benachbarten Grundstück mind. 3,0 m

- zur öffentlichen Verkehrsfläche 1,5 m

4.2.3 Gärten und Vorgärten

Wege- und Platzflächen sind auf ein Mindestmaß zu
beschränken. Vorgeschrieben ist ein hoher Grünanteil mit
Bäumen und Sträuchern:

Grundstücke bis 1 200 m² mind. 3 Bäume oder 5 Obsthochstämme
Grundstücke über 1 200 m² mind. 4 Bäume oder 6 Obsthoch-
stämme

Die Bäume gemäß Artenliste Punkt 7.2 bzw. 7.3 können auch im
Bereich der Eingrünung gepflanzt werden.
Vorgärten dürfen nicht als Wirtschaftsgärten oder zu Lagerzwecken
genutzt werden. Eine flächige Begrünung mit Nadelgehölzen ist
nicht statthaft.

4.2.4 Einfriedungen

Einfriedungen können als Hecken oder Zäune in max. 1,0 m Höhe hergestellt werden.

Als Einfriedungen sind nicht zulässig:

Nadelgehölzhecken

4.2.5 Straßenbegleitgrün

ist als Rasen und Rasenpflaster gemäß Planzeichnung herzustellen.

5. Sicherung der Naturpotentiale

5.1 Der Oberboden ist vor Baubeginn abzutragen, sachgemäß zu lagern und zweckentsprechend für Vegetationsflächen weiter zu verwenden.

Verdichtete Flächen sind vor Oberbodenauftrag 30 cm tief zu lockern.

5.2 Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien, insbesondere Beton, Asphalt, Kunststoff sowie Betonunterbau für Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen sind nicht zulässig soweit sie nicht nach anderen Rechtsvorschriften gefordert werden.

5.3 Empfehlung: Sicherung des Niederschlagswassers durch Nutzung als Brauchwasser

5.4 Alle Pflanzungen gemäß Festsetzungen sind vom Grundstückseigentümer herzustellen, zu fördern, zu pflegen zu erhalten und gegebenenfalls in gleicher Art und Qualität zu ersetzen; sie müssen spätestens ein Jahr nach Abschluß der Rohbauarbeiten erfolgen.

6. Ersatzmaßnahmen

Die Ersatzmaßnahmen sind im Erschließungsvertrag nach Art und Umfang zwischen der Gemeinde Rothenschirmbach und der Investorengemeinschaft geregelt.

7. Pflanzliste

7.1 Eingrünung

Sträucher: 2x verpflanzt mit Ballen, 100 - 150 cm hoch

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>coryllus avellana</i>	Strauchhasel
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum

7.2 Bäume für Vorgärten

Hochstämme: 3 x verpflanzt, Stammumfnag 14 - 16 cm

<i>Carpinus beulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monfyna</i>	Weißdorn
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

7.3 Bäume Gärten

Heistern: 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 250 cm

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Titia cordata</i>	Winterlinde
<i>Titia platyphyllos</i>	Sommerlinde

8. Bepflanzung

Um eine rasche Wirkung der Ausgleichmaßnahmen und der Einbindung des Baugebietes in seine Umgebung zu erreichen, sind die zur Durchsetzung der grünordnerischen Festsetzungen erforderlichen Landschaftsbau- und Pflanzarbeiten innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen.

9. Maßnahmen zum Lärmschutz § 9 (1) 24 BauGB

Aufgrund der voraussichtlich in westlicher Richtung vorbeiführenden West-Variante der Ortsumgehung B 180 ist im Wohngebiet Lärmschutzvorsorge zu treffen.
Die Schlafräume sind in Ostlage der Gebäude anzuordnen.

10. Erschließung

10.1 Die zur Erschließung des Wohngebietes notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan ausgewiesen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche gehört bei den Erschließungsstraßen die Fahrbahn sowie das Verkehrsgrün bis zur Grundstücksgrenze.

10.2 Anbindung der Grundstücke an die Erschließungsstraße

- In dem Wohngebiet sind je Grundstück max. zwei Zufahrten mit max. 3,50 m Breite zulässig.
- Bodenversiegelnde ganzflächig verarbeitete Materialien insbesondere Beton, Asphalt und Kunststoff sowie Betonunterbauten für die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Stell- und Lagerflächen sind auf Grundstücken unzulässig, soweit dieses nicht nach anderen Rechtsvorschriften erforderlich ist.
- Niederschläge von Dachflächen sind vorzugsweise auf dem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser im Grundstück zu nutzen.

10.3 Sicherung des Oberbodens nach § 2 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen/Anhalt.

- bei allen Bauflächen ist der Oberboden vor Baubeginn abzutragen, sachgemäß zu lagern und zweckentsprechend für Vegetationsflächen weiter zu verwenden.
- Flächen, die durch das Baugeschehen verdichtet wurden, sind vor Auftrag des Oberbodens mind. 30 cm tief zu lockern.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9, Abs. 4 des Baugesetzbuches in der vorgenannten Fassung i. V. m. § 87 Absatz 1 und 4 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.06.1994 werden folgende örtliche Bauvorschriften Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

1. Dachformen (§ 83, Abs. 1 Nr. 1 BauO)

Als Dachform sind Steil- bzw. Satteldächer zu wählen. Dachneigung 33 - 45°. Die Eindeckung ist mit Dachziegeln festgelegt. Farbe ziegelrot bis rotbraun. Dachaufbauten dürfen im Gesamtmaß höchstens die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen.

2. Fassadengestaltung (§ 83, Abs. 1 Nr. 1 BauO)

Die Fassaden der Gebäude sind als Putzfassaden, Sichtmauerwerk oder verschalte Fassaden auszubilden. Die Fassaden sind entsprechend den Konstruktionen zu gliedern.

- Zier-, gemusterte und Glimmerputzfassaden sind nicht zulässig. Die Fassaden sind in gedeckten Farben auszuführen. Die in der Natur fremden Farbtöne, ungebrochenes Weiß (Remissionswerte von 80-100), reines schwarz oder sehr dunkle Farbtöne (Remissionswerte 0-15), sind nicht zulässig.

3. Einfriedung (§ 83, Abs. 1 Nr. 4 BauO)

- Eine Einfriedung der Grundstücke ist generell nicht vorgeschrieben. Sie kann nachbarrechtlich gefordert werden.
- Werden Einfriedungen errichtet, so sind sie 1 m hoch auszuführen.
- Einfriedungsmauern sind unzulässig. In der Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum sind Maschendrahtzäune untersagt.

4. Müllentsorgung

- Die Hausmüllentsorgung erfolgt nach den für die Gemeinde gültigen Festlegungen.
- Die für die Hausmüllentsorgung notwendigen Stellplätze sind durch entsprechende Begrünung gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abzugrenzen.

III. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes können bisher unbekannte Funde und Fundplätze entdeckt werden.

Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist unmittelbar das untere Amt für Denkmalschutz zu verständigen.

Dem Beauftragten für Denkmalschutz ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

2. Nachbarrecht

Für die Errichtung von baulichen Anlagen und für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Grundstücksgrenzen gelten die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes.

Diese bleiben durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt.

Ergänzt gemäß Abwägungsbeschluß der Gemeinde vom 23.08.1994 und ergänzender Abwägung vom Januar 1995

Februar 1995



Februar

Rothenschirmbach, Januar 1995

