

B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Im Baugebiet sind nur Anlagen nach §4 BauNVO zulässig
- Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Ausnahmen und besondere Bestimmungen

- max. 2 Wohnungen pro Wohnhaus

3. Maß der baulichen Nutzung

- GFZ 0,8
- GRZ 0,4
- Vollgeschoss I-II
- Traufhöhe max. 6,50m

4. Nebenanlagen

- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sind im Baugebiet nur wie folgt zulässig: Pergolen, Klopfstangen und Müllstellplätze.

5. Bauweise und Baugrenzen

- Die Baugrenzen im Baugebiet dürfen von Bauteilen um max. 0,50m überschritten werden.
- offene Bauweise

6. Flächen für Garagen und Stellplätze

- pro Grundstück ist 1 Zufahrt zulässig
- pro Grundstück ist 1 Doppelgarage und 2 Stellplätze zulässig

7. Ver- und Entsorgungsleitungen nach §9 Abs.1 Nr.13 BauGB

- Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den Verkehrsflächen unterirdisch zu verlegen.

8. Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen

- Anpflanzung von Baum- und Strauchreihen entsprechend der Pflanzliste zum Baugebiet im Bereich mit Pflanzfestsetzung (auf 10m Länge 2 Bäume u. 2 Sträucher)
- die nichtüberbauten Flächen sind als Garten bzw. Grünflächen anzulegen
- je angefangene 250m² Grün- oder Gartenfläche sind unter Beachtung der Pflanzliste mit 1 Baum und 4 Sträuchern zu bepflanzen; der Anteil immergrüner Gehölze soll max. 20% betragen

*** Im Bereich der Leitungsrechte 1 kV-Leitung sind nur Sträucher zu pflanzen, die Baumreihen sind entsprechend zurückzusetzen!**

9. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

- Max. 25% der nichtüberbaubaren Fläche kann teilweise versiegelt werden.
- Die anfallenden Oberflächenwässer sind auf dem Baugrundstück teilweise zu versickern.
- Die Hausfassaden sind mit 10% zu begrünen.

10. Pflanzliste

• Bäume

- Einzelbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu bepflanzen.

mittelhohe Bäume	
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Traubenkirsche	Prunus padus
Feldahorn	Acer campestre

Obstbäume (entsprechend einer Auswahl aus heimischen Arten)

• Sträucher

Für alle Strauch- und Heckenpflanzungen sind alle Arten aus nachfolgender Liste zulässig.

Haseinuß	Coryllus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Heckenrose	Rosa canina
Kartoffelrose	Rosa rugosa
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
gemeiner Flieder	Syrniga vulgaris
gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas

• Fassadenbegrünung

Efeu	Hedera helix
Einheimische Waldrebe	Clematis vitalba
Anemonenwaldrebe	Clematis montana

Wald Geisblatt Lonicera periclymenum

Weinrebe Vitis vinifera

II Gestalterische Festsetzungen

1. Trennwände an Terrassen, sowie selbstständige Sicht- und Windschutzblenden sind bis 1,80m Höhe und 5,00m Länge je Grundstück zulässig.
2. Es sind alle Dachformen mit Ausnahme von Flachdächern zulässig. Die Dachneigung hat zwischen 30° und 50° zu liegen. Für Nebengebäude und Garagen wird keine bestimmte Dachneigung vorgeschrieben.
3. Verklammerung von Fassaden ist nur im Sockelbereich bzw. Kellerbereich zulässig.
4. Grundstückseinfassungen sind nicht massiv und nicht höher als 1,00m zu gestalten.
5. Die Verkehrsflächen werden mit Betonpflaster befestigt.

III Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (Gesetzblatt BGBl I. S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl I. S.3486), sowie §87 Abs. 4 u. 1 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.06.1994 (GVBl S.723)
2. Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch -BauGB Maßnahme G- in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl I. S.622)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl I. S.132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl I. S.466)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Pläneinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 -PlanV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991 I. S.58) insbesondere §§1 bis 3 sowie DIN 18033.