

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Im Baugebiet sind nur Wohnhäuser entsprechend § 3 BauNVO zulässig.

2. Ausnahmen und besondere Bestimmungen

- max. 2 Wohnungen pro Wohnhaus

3. Maß der baulichen Nutzung

- GFZ 0,8
- GRZ 0,4
- Vollgeschosse 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, Müllstellplätze und Einfriedungen bis 1,00m Höhe.

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 im Fußweg bzw. Straßenbereich unterirdisch zu verlegen.
- Die anfallenden Oberflächenwässer sind auf dem Baugrundstück zu versickern.

8. Aufschüttungen und Abtragungen

- Aufschüttungen sind in einer max. Höhe von 1,00m über der natürlich vorhandenen Geländeoberkante zugelassen. (Mit Ausnahme des Lärmschutzwalles)
- Abtragungen sind in einer max. Höhe von 1,00m unter der natürlich vorhandenen Geländeoberkante zugelassen.

9. Öffentliche Flächen

- Die öffentlichen Grünflächen sind mit Baumgruppen, Einzelbäumen und Strauchgruppen in parkartiger Weise zu bepflanzen.
- Dabei ist die Pflanzliste einzuhalten.

10. Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen

- Anpflanzung von Baumreihen entsprechend der Pflanzliste zum Baugebiet.

- Mindestens 75% der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind als Garten bzw. Grünfläche anzulegen.
- Je 500m² Grünfläche sind unter Beachtung der Pflanzliste mit 2 Laubbäumen und 7 Sträuchern zu bepflanzen. (Anteil immergrüner Gehölze max. 20%)

11. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

- Max. 25% der nichtüberbaubaren Fläche kann teilweise versiegelt werden.
- Die Hausfassaden sind mit 10% zu begrünen.

12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

Zur Einhaltung des Schallschutzes sind die Auflagen bzw. Festlegungen aus dem Schallschutzgutachten wie folgt einzuhalten:

- Die Dammaufschüttung auf den Parzellen 1,3,4,5,6 mit einer Höhe von 3,00m und einer Breite von 7,00m.
- Das Steigungsverhältnis von Höhe zu Breite ist mit mindestens 1:1,5 einzuhalten.



13. Pflanzliste

• Bäume

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

mittelhohe Bäume

- | | |
|---|--------------------|
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| 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.

- | | |
|---------------------|--------------------|
| Haselnuß | Corylus avellana |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| 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 |
| Kletterhortensie | Hydrangea anomala-petiolaris |
| Einheimische Waldrebe | Clematis vitalba |
| Anemonenwaldrebe | Clematis montana |
| Winterjasmin | Jasminum nudiflorum |
| Geißblatt | Lonicera heckrithii |
| Schlingenkriecherich | Bilderdykia aubertii |
| Weinrebe | Vitis vinifera |

II Gestalterische Festsetzungen

1. Trennwände an Terrassen, sowie selbstständige Sicht- u. 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 soll zwischen 30° und 50° liegen. Die Dachgestaltung der Nebengebäude ist zwischen 30° und 50° Dachneigung auszuführen.
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 und Gehwege werden mit Öko-Pflaster befestigt. Die Gehwege sind farblich abgesetzt.

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. Maßnahmengesetz 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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 -PlanV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991 I. S.58) insbesondere §§ 1 bis 3 sowie DIN 18033.