

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Es gilt die BauVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 und das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.02.1992

1.9 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.01 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauVO
- Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht öffentlichen Handwerksbetrieben
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmestellen können zugelassen werden
- Betriebe des Betriebszweiges
- Unzulässig im Sinne des § 14 (1) BauVO sind:
- Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung

1.02 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- gemäß Eintragung im Bebauungsplan nach § 16 BauVO
- im Plangebiet sind zulässig § 23 (1) BauVO Neuanlagen im Sinne § 14 BauVO nur auf der überbauten Grundstücksfläche zulässig
- Ein Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig

1.03 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

- Es wird eine offene Bauweise festgesetzt
- Sofern auf Grundstücken Einzelhäuser mit angebauten Garagen sowie Doppelhäuser mit angebauten Garagen im Bereich der festgesetzten überbauten Grundstücksflächen einer Gesamtanlage von 50 m nicht überschreiten, darf an die seitlichen Grundstockgrenzen herangebaut werden

1.04 Von Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

- innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen - Dreiecke - sind Neuanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 und 2 BauVO sowie Stall- oder Parkplatze unzulässig
- Einfriedungen und Straßenschwelle dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten
- Ausgenommen sind Neuanlagen von Bäumen mit einer unteren Kronenasthöhe von 3,0 m

1.05 Anschlag an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Einfriedungen parallel zu den betriebl. Verkehrsflächen müssen einen Mindestabstand von 1,0 m von den äußeren befestigten Einfriedungen der Verkehrsflächen einhalten

1.06 Sicherung des Oberbodens (§ 2 (4) NatSchG LSA)

- Bei allen Baulichkeiten ist der Oberboden vor Raubgraben, auszugemäht zu lagern und zweckentsprechend für Vegetationsflächen weiter zu verwenden
- Flächen, die durch die Baulichkeiten verdrängt wurden, sind vor Auftrag des Oberbodens mindestens 30 cm tief zu lockern

1.07 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- Die nicht überbauten und nicht eigene als Platz für Stellplätze oder Verkehrswege festgesetzten Flächen sind als Grünflächen zu lagern
- Die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Bäume sind vom jeweiligen Grundstücksbesitzer, Haver zu fördern, zu erhalten und gegebenenfalls anzupflanzen zu ersetzen
- Der Grünzug ist von tief- und hochstämmigen Anlagen freizuhalten und im Rahmen einer Oberflächengestaltung als Entwässerung und Speisewerk mit hohem Grünanteil und bodenständigen Arten auf Artreichtum des Grünraumes auszurichten
- Anteil: mind. 25 % Gehölzflanzung
- max. 15 % Weidenflächchen
- ca. 60 % Rasenflächen
- in 200 m² Grundgröße mind. 1 Baum

1.08 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

- Minderung und Ausgleich der Eingriffe (§§ 9, 10, 11, 12, 15 NatSchG LSA) durch die in der Planzeichnung festgelegten Schutzvorrichtungen von stammbesetzten Bäumen und Sträuchern

1.09 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

- Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bepflanzungen entlang der Planstraßen sind stammbesetzte Laubbäume vorzuziehen (eine Straße in einer Art) gemäß Anreize nach Pkt. 1.10 (Baumgruppen mit Pflanzabstand > 7m großkronige Bäume, Baumgruppen mit Pflanzabstand < 7m kleinkronige Bäume)
- Gestaltung der Vorgärten und Gärten
- eine flächige Bepflanzung mit Nadelgehölzen ist nicht zulässig
- Vorgärten sind nicht als Wirtschaftsgärten zu nutzen
- Gärten sind zu bepflanzen bei einer Grundstücksgröße:
- bis zu 200 m² mindestens 1 Großbaum oder 1 Obstbaum
- mindestens 2 Bäume oder 1 Obstbaum
- bis zu 500 m² mindestens 1 Großbaum oder 2 Obstbaumstämme
- über 500 m² mindestens 2 Großbäume oder 5 Obstbaumstämme
- Erdgeschossige Reihenhausbauweise mit seitlichen Grenzbestand sind zu bepflanzen
- im Vorgartenbereich je 1 Kleinbaum (Art gem. Gärtnerrichtlinien)
- die struktural- und interne Gestaltung der Gärten mit Bäumen und Sträuchern ist spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Eigenräume abzuschließen

1.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

- Schutzumfang des Wohnbereichs (Coteille des Baugeländes)
- Anlage von gestufter Gehölzflanzung in der festgesetzten Breite von 3,0 bis 7,50 m Breite laut Anreize des Grünraumbereichs
- Anteil: 15 % Bäume
- 10 % Sträucher
- 75 % Gehölzflanzung
- Pufferzone zwischen vorhandener und projekter Bepflanzung (Nordside des Baugeländes)
- Sie ist von tief- und hochstämmigen Anlagen freizuhalten und im Rahmen einer Oberflächengestaltung als Entwässerung und Speisewerk mit hohem Grünanteil und bodenständigen Arten laut Anreize des Grünraumbereichs auszurichten
- Anteil: mind. 20 % Gehölzflanzung
- 10 % Weidenflächchen
- 75 % Sträucher
- Vorhandener Baumbestand innerhalb der festgesetzten Umgrenzung ist zu erhalten, das trifft insbesondere für die Südkirchweide nördlich des "Alten Wals" einschließlich der Abpflanzung der Kleingärten sowie die Feldgehölzreihe an der Kleingartenanlage zu

Anreize zu Pkt. 1.10 der textlichen Festsetzungen

2.01 Baugestalterische Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften (§ 53 BauGB)

2.02 Sockel

- Die Oberkante Rohdecke Erdgeschoss darf höchstens 0,50 m über Oberkante Gehweg liegen

2.03 Traufhöhe

- Die Traufhöhe darf höchstens 7 m über Oberkante Gehweg liegen
- bei zwingend festgesetzter Zahl der Vollgeschosse muß die Traufhöhe mindestens 5,80 m über Oberkante Gehweg liegen

2.04 Außenwände

- Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk (Klinker) und/oder mineralischen Putzen auszuführen
- Fassade im Außenbereich >= 1,50 m hoch mit Klettergehölzen zu begrünen (laut Anreize nach Pkt. 1.10)
- Unterputzmauerwerk können aus anderen Baumaterialien hergestellt werden, außer Plattenputzmauerwerk und Ritzmauerwerk

2.05 Dach

- Dachneigung
- Es wird eine Dachneigung zwischen 25° und 49° festgesetzt
- Dachform
- Als Dachformen werden festgesetzt:
- Gattendach
- Krüppeldach
- Doppelpultdach versetzt
- Dachmaterial
- Handdeckung auf Holzstuhl
- Innendeckung von Reihenhäusern sind nur aufeinander abgestimmte Materialien und Farben zulässig
- Garagen
- Betrachtete Garagen in Grenzbeständen müssen eine einheitliche Dachausbildung erhalten

2.06 Vorgärten

- Vorgärten sind oben und in gleicher Höhe wie die Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Gehwege bzw. der befahrbaren Gehwege anzulegen

2.07 Einfriedungen

- Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind zulässig, Sie sind 1,0 m hoch auszuführen
- Als Einfriedungen sind nicht zulässig:
- Niedrigzaunbauweise
- Mauer, Metallzaun
- massive Sozial und Plastik
- Einfriedungen auf Grundstücksgrenzen zwischen Nachbargrundstücken sind als 0,80 m hohe Jägerzäune zu errichten

2.08 Abstammungen von Bäumen zu Grundstücksgrenzen

- Grundstücksgrenzen an öffentlichen Verkehrsflächen
- öffentliche Freizeitanlagen 1,5 m
- Schutzpflanzung 1,0 m
- zwischen Nachbargrundstücken 1,0 m

2.09 Sicherung der Niederschläge

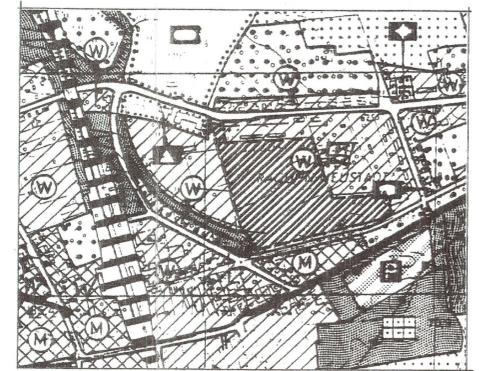
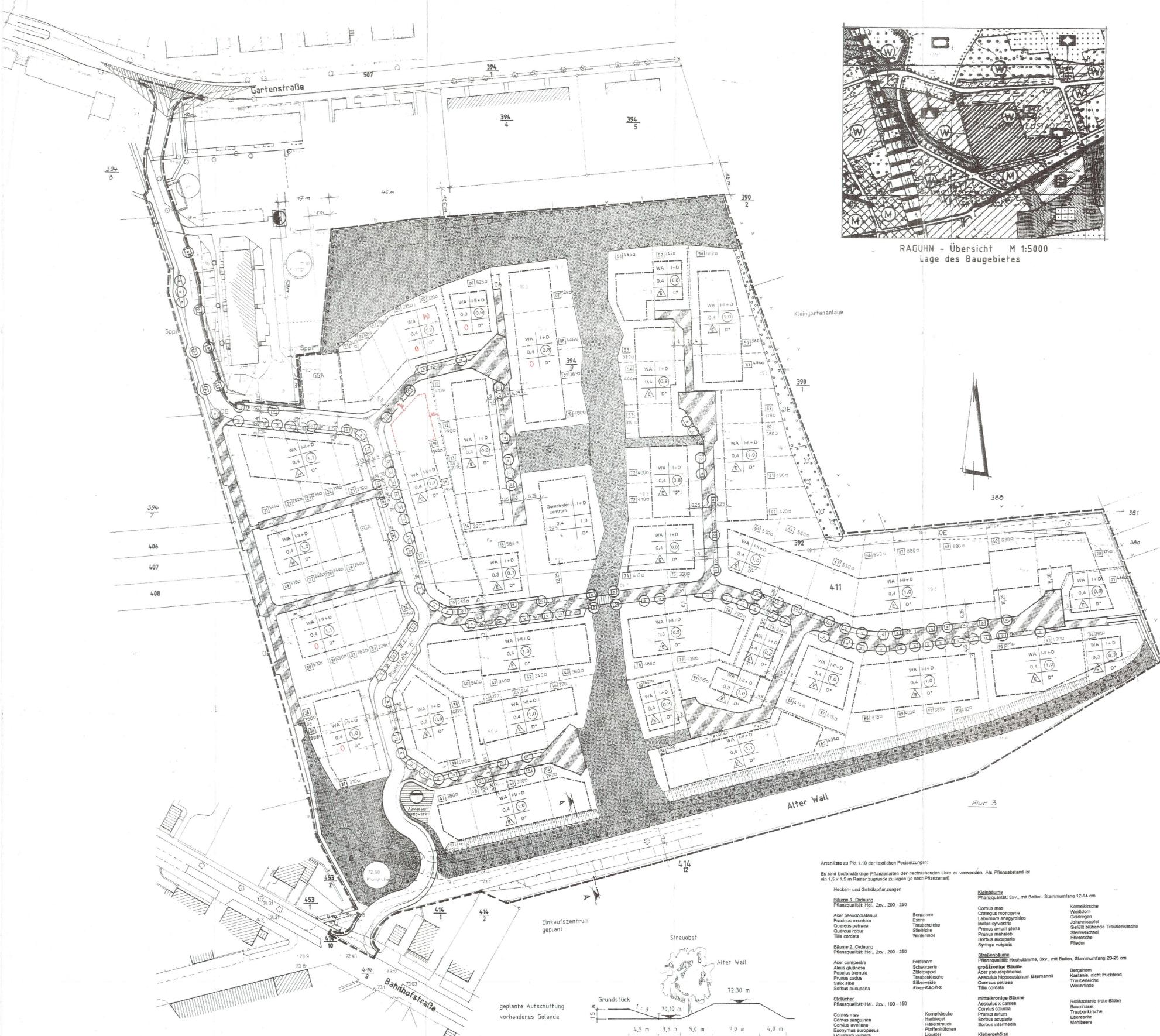
- Bodenversickernde, ganzflächig versickernde Materialien insbesondere Beton, Asphalt und Kunststoff, sowie Betonunterlagen für die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen und Lagerflächen sind auf Grundstücken unzulässig, soweit dies nicht nach anderen Rechtsvorschriften erforderlich ist

2.10 Verkehrsflächen

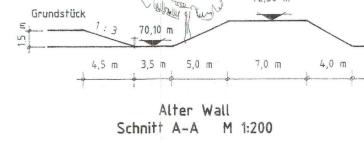
- Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig
- Die Stellplätze für Wohngebäude und für Grundstücke mit nach dieser Satzung zulässiger Nutzung sind grundsätzlich innerhalb der Grundstockgrenze vorzuziehen. Anstelle von Garagen können auch Carports oder eine Kombination von beiden vorgesehen werden
- Für die Verkehrsflächen einseitigen Gehwegen sind unstrukturierte Beläge nicht zulässig

2.11 Antennenanlagen

- Eine Verankerung oder ein Anschlag an eine Gemeinschaftsantennenanlage ist vorzuziehen



RAGUHN - Übersicht M 1:5000 Lage des Baugeländes



Administrative section containing official stamps, signatures, dates, and a list of plant species (Hecken- und Gehölzpflanzungen, Kleinkronige Bäume, etc.) with their botanical names and characteristics.

ABSCHRIFT
RAGUHN B-Plan Nr. 02
allgemeines Wohngebiet "Teufelsbreite"
mit örtlichen Bauvorschriften
1. Änderung