

Textliche Festsetzungen

<p>I Art der baulichen Nutzung</p> <p>1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.</p> <p>2. Die in § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen werden, abgesehen von Nr. 1 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Nr. 3 -Anlagen für Verwaltungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>3. Sicht- und Windschutzblenden sind nur bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Gesamtlänge von 10,00 m je Baugrundstück zulässig. Sie müssen von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Mindestabstand von 3,00 m halten. Er kann auf 1,50 m verringert werden, wenn auf der Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze eine mindestens 1,50 m hohe Bepflanzung erfolgt.</p> <p>II Begrünung</p> <p>1. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche des Bebauungsplanes ist pro 3 Parkplätze mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.</p> <p>2. Die Entstehung von Ruderalvegetation auf öffentlichen Flächen, insbesondere im Saumbereich und Fugenbereich von Verkehrsflächen ist zu fördern.</p> <p>3. Auf Privatgrundstücken ist je 100 Quadratmeter Grundstücksfläche ein aus der Pflanzliste (Anhang) zu entnehmender Baum bzw. hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Über Baumgrößen und Standorte ist im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden. Nadelgehölze sind nur als Solitärpflanzungen zulässig. Hecken und Reihenspflanzungen sind unzulässig.</p> <p>4. Öffentliche Flächen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen sind, sollen unter Einbeziehung von Fachbehörden mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern in geeigneter Struktur bepflanzt werden. Die Fläche ist auf Dauer zu pflegen und bei Abgang von Pflanzen sind diese zu ersetzen.</p>	<p>5. Im Geltungsbereich sind Freiflächen dauerhaft zu begrünen soweit sie nicht für Wege, Kinderspielplätze, Müllbehälter sowie Terrassen erforderlich sind. Außenwände von Garagen sind zu mindestens 50 % durch geeignete Pflanzen zu begrünen. Terrassenflächen sind im Baugebiet auf 15,00 qm je Gebäude begrenzt.</p> <p>III Sonstige Festsetzungen</p> <p>1. Stellplätze und Garagen</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Wege auf Baugrundstücken so herzustellen, daß Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickern kann. Versiegelte Oberflächen sind mit einem mindestens 30%igen Fugenanteil herzustellen.</p> <p>2. Öffentliche Verkehrsflächen</p> <p>Straßenbegleitende Fußwege sind zu pflastern, wobei der Fugenanteil so groß wie möglich gehalten werden soll. Sonstige Fußwege sind mit einer wassergebundenen Oberfläche herzustellen. Straßenbegleitende Seitenbereiche, die dem Parken dienen, sind zu pflastern. Der Fugenanteil sollte mindestens 30 % betragen und durchgrünt werden. Andere Seitenbereiche sind dauerhaft zu begrünen</p> <p>3. Höhenlage baulicher Anlagen</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens - OKEF - bei ebenem Gelände nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt ist die endgültige Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche, die der Gebäudevorderseite direkt zugeordnet ist. Bei einem Geländegefälle oder -anstieg ist der Bezugspunkt um das Maß des natürlichen Gefälles bzw. der Steigung zu verändern.</p> <p>IV Hinweise</p> <p>1. Der Geltungsbereich wird von einem archäologischen Bodendenkmal erfaßt. Es ist mit Erdkunden zu rechnen, wobei § 9 (3) und § 14 (2, 3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zu berücksichtigen sind.</p> <p>2. Die Aussagen des Grünordnungsplanes (GOP) zum B-Plan 'Meeresstieg I' sind zu beachten.</p>
---	---

<p>I Geltungsbereich</p> <p>Die Bauvorschrift gilt für den nebenstehend dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Meeresstieg I.</p> <p>II Dächer</p> <p>1. Dachform</p> <p>Im gesamten Geltungsbereich sind nur Gebäude mit Satteldächern oder Krüppelwalmdächern zulässig. Für Garagen, Geräte- und Gewächshäuser können auch Flachdächer oder Pultdächer zugelassen werden, die eine Mindestneigung von 15° aufweisen müssen. Begrünte Dachformen bleiben davon ausgenommen.</p> <p>Satteldach im Sinne dieser Festsetzungen ist ein Dach, das von zwei Dachflächen mit gleicher Dachneigung, gemeinsamen horizontalen First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird.</p> <p>Krüppelwalm ist das als geneigte Dachfläche ausgebildete Dreieck der oberen Giebelfläche. Die Höhe des Krüppelwalms darf, vom First aus gemessen, maximal 1/3 der Höhe zwischen Traufe und First betragen. Der Krüppelwalm ist an beiden Giebeln gleich auszubilden.</p> <p>2. Dachneigung</p> <p>Im Geltungsbereich darf die Neigung der Satteldachflächen nur > 27° (Altgrad) gegenüber der Horizontalen betragen.</p> <p>3. Richtung der Dächer</p> <p>Als Richtung der Dächer (Firstrichtung) gilt die im Bebauungsplan festgesetzte Stellung (Hauptrichtung) der baulichen Anlagen. Von dieser Richtung ausgenommen sind die Dächer über Baukörpern, die dem Hauptgebäude untergeordnet sind.</p> <p>4. Höhen von Traufen und Firsten</p> <p>Die Höhen von Traufen und Firsten werden über der Oberkante Erdgeschoß Fußboden gemessen.</p> <p>a) Höhe von Traufen</p> <p>Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dach. Die Höhe der Traufe darf in dem Gebiet WA I höchstens 6,50 m betragen. In dem Gebiet WA II darf die Traufhöhe höchstens 3,50 m betragen.</p> <p>Ausnahmsweise darf die Traufhöhe in den Gebieten auf einer Länge von maximal 1/3 der Traufenlänge einer Gebäudeseite um 1,50 m überschritten werden.</p> <p>b) Höhen der Firste</p> <p>Die Höhen der Firste im Gebiet WA I darf höchstens 12,00 m betragen. Im Gebiet WA II darf die Firsthöhe höchstens 9,00 m betragen.</p> <p>5. Dachgauben</p> <p>Die Länge einer Dachgaube darf maximal 4,00 m betragen. Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf maximal 1/2 der Traufenlänge der dazugehörigen Dachfläche betragen. Die Gauben müssen vom Ortgang mindestens 2,00 m und vom First mindestens 1,00 m Abstand halten.</p> <p>6. Dachflächenfenster und Solaranlagen</p> <p>Die Gesamtlänge von Dachflächenfenstern darf 25 % der dazugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Die Gesamtlänge von Solaranlagen darf 50 % der dazugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p> <p>7. Material und Farbe</p> <p>Für die geneigten Dächer sind nur Dachpfannen mit roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Dies gilt dort nicht, wo die Dachflächen als Solaranlage ausgebildet werden.</p>	<p>III Außenwände</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die Außenwände Materialien mit roten, weißen oder hellgrauen Farbtönen zu verwenden. Das Material Holz ist von den Festsetzungen ausgenommen, wenn dessen Fläche nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Außenwandfläche beträgt. Giebelflächen können Behänge aus Naturschiefer oder dem Dacheindeckungsmaterial erhalten.</p> <p>IV Einfriedungen</p> <p>Einfriedungen sind nur wie folgt zulässig: als Hecke oder als Hecke in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun. Der Maschendrahtzaun muß innerhalb der Hecke auf der von einer Straßenverkehrsfläche oder einer öffentlichen Grünfläche abgewandten Seite der Hecke errichtet werden. Die Höhe des Maschendrahtzaunes darf maximal 1,20 betragen. Als Holzstaketzaune in natürlichen Farbtönen. Die Höhe darf maximal 1,20 m betragen.</p> <p>V Sicht- und Windschutzanlagen</p> <p>Bauliche Sicht- und Windschutzanlagen dürfen nur aus dem Material und in der Farbe der von außen sichtbaren Fläche der Außenwände der Gebäude oder aus Holz ausgeführt werden. Ihre Höhe darf maximal 1,80 m betragen.</p> <p>VI Parabolantennen</p> <p>Parabolantennen sind nur unterhalb von Traufhöhen zulässig. Der Farbton der Parabolantenne muß dem Farbton der dahinterliegenden Außenwand entsprechen.</p> <p>VII Ordnungswidrigkeit</p> <p>Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen dieser Bauvorschrift entspricht.</p> <p>VIII Anhang</p> <p>Pflanzliste:</p> <table border="0"> <tr> <td>Bäume:</td> <td>Sträucher:</td> </tr> <tr> <td>Bergahorn</td> <td>Berberitze</td> </tr> <tr> <td>Buche</td> <td>Bergjohannisbeere</td> </tr> <tr> <td>Eibe</td> <td>Bluthartriegel</td> </tr> <tr> <td>Eisbeere</td> <td>Rote Heckenkirsche</td> </tr> <tr> <td>Esche</td> <td>Hundsrose</td> </tr> <tr> <td>Feldahorn</td> <td>Feldrose</td> </tr> <tr> <td>Hainbuche</td> <td>Kreuzdorn</td> </tr> <tr> <td>Mehlbeere</td> <td>Ohrweide</td> </tr> <tr> <td>Sandbirke</td> <td>Salweide</td> </tr> <tr> <td>Sommerlinde</td> <td>Pfaffenhütchen</td> </tr> <tr> <td>Spitzahorn</td> <td>Roter Holunder</td> </tr> <tr> <td>Stieleiche</td> <td>Schlehe</td> </tr> <tr> <td>Traubeneiche</td> <td>Schneeball</td> </tr> <tr> <td>Eberesche</td> <td>Weißdorn</td> </tr> <tr> <td>Vogelkirsche</td> <td>Hasel</td> </tr> <tr> <td>Weißtanne</td> <td>Gemeinde Eibe</td> </tr> <tr> <td>Wildapfel</td> <td>Kornelkirsche</td> </tr> <tr> <td>Wildbirne</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Winterlinde</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Roßkastanie</td> <td></td> </tr> </table>	Bäume:	Sträucher:	Bergahorn	Berberitze	Buche	Bergjohannisbeere	Eibe	Bluthartriegel	Eisbeere	Rote Heckenkirsche	Esche	Hundsrose	Feldahorn	Feldrose	Hainbuche	Kreuzdorn	Mehlbeere	Ohrweide	Sandbirke	Salweide	Sommerlinde	Pfaffenhütchen	Spitzahorn	Roter Holunder	Stieleiche	Schlehe	Traubeneiche	Schneeball	Eberesche	Weißdorn	Vogelkirsche	Hasel	Weißtanne	Gemeinde Eibe	Wildapfel	Kornelkirsche	Wildbirne		Winterlinde		Roßkastanie	
Bäume:	Sträucher:																																										
Bergahorn	Berberitze																																										
Buche	Bergjohannisbeere																																										
Eibe	Bluthartriegel																																										
Eisbeere	Rote Heckenkirsche																																										
Esche	Hundsrose																																										
Feldahorn	Feldrose																																										
Hainbuche	Kreuzdorn																																										
Mehlbeere	Ohrweide																																										
Sandbirke	Salweide																																										
Sommerlinde	Pfaffenhütchen																																										
Spitzahorn	Roter Holunder																																										
Stieleiche	Schlehe																																										
Traubeneiche	Schneeball																																										
Eberesche	Weißdorn																																										
Vogelkirsche	Hasel																																										
Weißtanne	Gemeinde Eibe																																										
Wildapfel	Kornelkirsche																																										
Wildbirne																																											
Winterlinde																																											
Roßkastanie																																											