

Textliche Festsetzungen (Planteil B)

I Art der baulichen Nutzung (gem. § 9(1) Nr. 1 BauGB)

1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 (1) und (2) BauNVO

Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

II Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9(1) Nr.1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

1. Im Baugebiet WA 2 darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 10 % überschritten werden.
2. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Oberkante des Erdgeschoßbodens (OKEF) bei ebenem Gelände nicht höher als 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt ist die endgültige Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche, die der Gebäudevorderseite direkt zugeordnet ist. Dieser Bezugspunkt gilt auch für die Festsetzung der Traufhöhe von 8,0m im WA₁ und WA₂.

Bei einem Geländegefälle oder -anstieg ist der Bezugspunkt um das Maß des Gefälles oder Anstieges zu verändern.

Im Baugebiet WA₁ und WA₂ ist eine maximale Höhe OKEF von 1,0 m zulässig.

III Bauweise

(gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB)

offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO. Im WA₁ und WA₂ abweichend gem. § 22 (4) BauNVO Hausgruppen länger als 50 m

IV Örtliche Bauvorschrift

(gem. § 9 (4) BauGB i.V. m. § 87 (3) Satz 1 und (4) BauO LSA)

1. Geltungsbereich ist das Gebiet des B-Planes "Am Kampe" von Wienrode
2. Dächer

Es sind nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Für Garagen, Geräte- und Gewächshäuser können auch Flachdächer oder Pultdächer zugelassen werden, die eine Mindestneigung von 15 Grad aufweisen müssen. Begrünte Dachformen bleiben davon ausgenommen.

Die Neigung der Satteldachflächen darf nur > 27 Grad (Altgrad) gegenüber der Horizontalen betragen.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur wie folgt zulässig:

a) Als naturnahe Hecke nach Artenliste F 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 m betragen.

b) Als Holzstaketzäune in natürlichen Farbtönen mit einer max. Höhe von 1,20 m.

V Grünordnerische Festsetzungen

(gem. § 9(1) Nr. 15, 20 i.V. m. Nr.25 BauGB)

1. Innerhalb der Fläche mit der Festsetzung "Öffentliche Grünfläche, Spielplatz" gilt gem. § 9 Ziff. 25a) BauGB folgendes:

a) Es ist eine Baumgruppe von mindestens 3 Großbäumen (Rotbuche, Traubeneiche oder Stieleiche, einheimische Nominalform, Stammumfang mindestens 14 cm) anzupflanzen.

b) Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen.

c) Flächen, die nicht für Wege oder die Aufstellung von Spielgeräten vorgesehen sind, sollen durch Ansaat einer Rasen-/Wildblumenmischung dauerhaft begrünt werden.

d) Auf der für den Spielplatz ausgewiesenen Fläche und deren Randbereichen sind nur ungiftige Sträucher anzupflanzen.

2. Innerhalb der Fläche mit der Festsetzung "Öffentliche Grünfläche, Parkanlage" gilt gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25a) folgendes:

a) Je 25 m² Bepflanzungsfläche ist ein Großbaum (Rotbuche, Traubeneiche oder Stieleiche, einheimische Nominalform, Stammumfang mindestens 14 cm) anzupflanzen.

b) Je 3 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz gem. Artenliste B anzupflanzen. Die Gehölze sind in Gruppen von mindestens drei Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtpflanzungsfläche sind mindestens fünf verschiedene Arten zu pflanzen.

c) Bäume und Sträucher sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen.

3. Innerhalb der Fläche mit der Festsetzung "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege- und zur Entwicklung der alten Obstbaumreihe" gilt gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25a u. b BauGB folgendes:

a) Die Obstbaumreihe ist zu vervollständigen, abgängige Bäume sind zu ersetzen.

b) Es sind Obstbäume alter hochstämmiger Apfel- und Birnbaumarten entsprechend der Artenliste D mit Stammumfang von mindestens 14 cm anzupflanzen.

c) Der Unterwuchs ackerseitig (Sträucher und Kräuter) ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln und ggf. zu vervollständigen.

d) Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichwertige zu ersetzen.

4. Für die Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen" gilt gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25a) BauGB folgendes:

a) Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Anliegerstraßen A/C/B ist eine straßenbegleitende Baumpflanzung vorzunehmen

b) Es sind Bäume der Artenliste A, einheimische Nominalform, Stammumfang mindestens 14 cm, in einem Abstand von ca. 15 m zu pflanzen. Die Pflanzfläche je Baum (Baumscheibe) muß mindestens 2 m² betragen.

c) Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen.

5. Innerhalb der Fläche mit der Festsetzung "Umgrenzung von öffentlichen Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern" gilt nach § 9 Ziffer 25a) BauGB folgendes:

a) Die Flächen sind gem. Festsetzung V 2a) - c) zu bepflanzen und zu unterhalten

b) Innerhalb der Fläche entlang der Straße E sind die bestehenden Bäume zu erhalten. Bestehende Lücken und abgängige Bäume sind durch Obstbäume gem. V. 3.b zu ersetzen. Unterwuchs ist analog der Festlegung V 2.b anzulegen.

6. Im Bereich der Parkplatzfläche P gilt gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25a) BauGB folgendes:

a) Je 4 Stellplätze ist ein Großbaum gem. Artenliste A mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm und 5 Sträucher gem. Artenliste B zu pflanzen. Die Pflanzfläche je Baum (Baumscheibe) muß mindestens 2 m² betragen.

b) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen.

7. Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung WA₁, WA₂ und WA₃ gem. § 9 Ziffer 25a) BauGB gilt folgendes:

a) Je angefangene 70 m² versiegelte Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum der Artenliste C zu pflanzen. Die Gehölze sind zu unterhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen

b) Die nicht transparenten Wandflächen der Umfassungswände von Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind mindestens zu 50 % mit Pflanzen der Artenliste E zu begrünen. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige zu ersetzen

c) Auf der Fläche mit der Festsetzung "mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten belegte Fläche" ist eine Blumen-Kräuter-Rasenmischung vorzusehen.

8. a) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Freiflächen dauerhaft zu begrünen soweit sie nicht für Wege, Kinderspielplätze, Müllbehälter sowie Terrassen erforderlich sind.

b) Versiegelte Oberflächen von Stellplätzen und Garagenzufahrten sind mit einem mindestens 30%igen Fugenanteil herzustellen.

c) Parkplätze und ihre Zufahrten sind so herzustellen, daß Niederschlagswasser auf ihnen versickern kann.

Artenlisten

Artenliste A

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Vogelkirsche	Prunus avium (Wildkirsche)
Rotdorn	Crataegus laevigata

Artenliste B

Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna oder laevigata
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Roter Hartnigel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Eur. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Holunder	Sambucus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Artenliste C

grundsätzlich einheimische Bäume und Sträucher
z.B. Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche)
Laubbäume (Linde, Birke, Kastanie, Walnuß)
Beerensträucher (Brombeere, Himbeere, Stachelbeere, Johannisbeere)
Sträucher (siehe Artenliste B)
keine Koniferen (Nadelgehölze), keine Zuchtformen (gefülltblütig o. ä.)

Artenliste D

traditionelle, hochstämmige Obstsorten von Apfel, Birne, Kirsche; entsprechend der Auflistung im Grünordnungsplan Nordwest-Wienrode, Seite 36, vom BÜVL

Artenliste E

Pfeifenwinde	Aristolochia macrphylla
Anemonenwaldrebe	Clematis montana rubens
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Clematis-Hybr., großblumig	viele Formen
Kletterspindelstrauch	Euonymus fort. "Radicans"
Gemeiner Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Jelängerjeliaber	Lonicera caprifolium
Immergrüne Heckenkirsche	Lonicera henryi
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Selbstklimm. Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
Selbstklimm. Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
Knöterich	Polygonum aubertii
Kletterrosen	Rosa-Hybriden
Echter Wein	Vitis-Hybriden

Artenliste F

naturnahe Hecken - alle Sträucher aus Artenliste B (außer Felsenbirne) sowie

Schlehe	Prunus spinosa
Berberitze	Berberis vulgaris
Wildapfel	Malus communis

Schnitthecken

Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare