

Textteil

(Bebauungsvorschriften)

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. 1990, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

vom 09.02.2001 (GVBl. LSA Nr. 6/2001, S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs-gesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.07.2003 (GVBl. LSA S. 161).

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie des Rates vom 27.06.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (85/337/EWG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert am 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

vom 11. Februar 1992 (GVBl. S. 108), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.08.2002 (GVBl. LSA S. 372)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß §9 Bau GB)

2.1 Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO

2.2 Ausnahmen nach § 3 (3) Bau NVO sind nicht zulässig (Läden, Handwerksbetriebe, Beherbergungsgewerbe)

2.3 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur für den durch die Nutzung erforderlichen Bedarf zugelassen.

2.4 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl von 0.40 und die maximale Zahl der Vollgeschosse (I) festgelegt.

2.5 Zur höhenmäßigen Einordnung der Gebäude und baulichen Anlagen wurde in einigen Baufeldern die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) vorgeschrieben.

2.6 Ausnahmen von der Festsetzung zur Geschossigkeit und zur Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) können zugelassen werden, wenn die Garagen in das Gebäude integriert werden.

2.7 Es ist eine offene Bebauung festgelegt. Zulässig sind Einzel- und teilweise Doppelhäuser.

2.8 Die Flächen der Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes (besonders geschütztes Biotop nach § 30 (1) Nr. 2 NatSchG LSA) sind von der Bebauung und Nutzung ausgeschlossen.

2.9 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaftsbild ist auf jedem Baugrundstück je 250 m² Fläche ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Folgende Arten sind zu empfehlen:

Laubbäume:

Spitzahorn Acer platanoides
Feldahorn Acer campestre
Esche Fraxinus exelsior

Birke Betula pendula
Eberesche Sorbus aucuparia
Wildbirne Pyrus pyrastra

Obstbäume:

Äpfel
Halberstädter Jungfernapfel
Kaiser Wilhelm
Prinzenapfel
Baumann-Renette
Rote Sternrenette
Schöner aus Nordhausen

Pflaumen
Hauspflaume
Wangenheim
The Czar
Nancy-Mirabelle
Emma Leppermann
Große Grüne Reneklade

Birnen

Gute Luise
Diels Butterbirne
Williams Christ
Köstliche von Chateau
Clapps Liebling
Nordhäuser Winterforelle
Prinzessin Marianne
Muskatellerbirne

Süßkirschen

Badeborner
Büttners Rote Knorpel
Piro
Querfurter Königskirsche
Kassins Frühe
Schwarze Harzkirsche
Große Schwarze Knorpel
Große Germersdorfer

Sauerkirschen

Schattenmorelle
Heimann

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (gemäß §90 BauO LSA)

3.1 Im Bebauungsgebiet sind Dächer mit Dachneigungen bis maximal 45° zugelassen. Dachbegrünung ist zulässig.

3.2 Generell unzulässig für Dächer und Außenwände sind keramische Fliesen und Plattenverkleidungen, fasergebundene Zementprodukte, künstliche Materialnachbildungen sowie glänzende Materialien und Beschichtungen.

3.3 Anlagen zur Außenwerbung sind nicht zulässig.

3.4 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Eine Versiegelung dieser Flächen ist nicht zulässig. Wege und Stellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

3.5 Einfriedungen der Grundstücke entlang der Anliegerstraße dürfen nicht höher als 1.00 m über Straßenoberkante errichtet werden.

3.6 Brennstoffbehälter für Flüssigbrennstoffe sind in die Gebäude zu integrieren.

3.7 Verstöße gegen die Gestaltungsvorschriften können mit Geldbußen nach § 88 BauO LSA geahndet werden.

Straßenquerschnitt

M 1 : 100

Anliegerstraße Typ 3 (AS 3)

