

TEIL B

Textliche Festsetzungen:

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

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1-3 BauNVO

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO genannten ausnahmsweise möglichen Nutzungen werden lt. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit nicht zulässig.

2. Privatstraße mit Gestattung zur Befahrung durch:

- Anwohner/Anlieger
- Feuerwehr
- Rettungsdienste
- Abfallentsorgungsunternehmen
- Post- und Paketzustelldienste
- Ver- und Entsorgungsunternehmen (Stadtwerke, TAZV Vorharz, Telekom)

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Baugebiet mit 0,4 (§16, 17 BauNVO) festgesetzt. Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

WA 1:

In dem Wohngebiet I ist ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Die Höchstgrenze der Gebäude wird mit 4,2 m (Traufhöhe), jeweils gemessen ab OK der, an der geplanten Einfahrt, anliegenden Fahrbahn bis zum Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der Dachhaut, festgesetzt. Über dem Vollgeschoss sind weitere Aufenthaltsräume zulässig.

WA 2:

In dem Wohngebiet II sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Höchstgrenze für die Gebäude wird mit 8,5 m (Firsthöhe/ Gebäudeoberkante), jeweils gemessen ab OK der, an der geplanten Einfahrt, anliegenden Fahrbahn bis zum Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der Dachhaut, festgesetzt.

III. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB

Die Grundstücksgröße beträgt mindestens 500 m².

1. Für die privaten Grünflächen ist je vollendete 100 m² versiegelter Fläche ein Baum oder 3 Sträucher entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen, wobei mindestens 1 Hochstamm pro zukünftigem Grundstück zu pflanzen ist.

Pflanzliste:

- Wildsträucher:**
- *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
 - *Corylus avellana* (Haselnuss)
 - *Crataegus monogyna* (Weißdorn)
 - *Rosa canina* (Hundsrose)
 - *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
 - *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

Hochstämme (Obstbäume):

| Apfel | Birnen | Süßkirschen |
|-------------------------------|-----------------------|------------------------|
| - Halberstädter Jungfernapfel | - Gute Luise | - Badeborner |
| - Kaiser Wilhelm | - Diels Butterbirne | - Querfurter |
| - Prinzenapfel | - Clapps Liebling | - Königs-kirsche |
| - Baumann-Renette | - Prinzessin Marianne | - Kassins Frühe |
| - Klarapfel | - Muskatellerbirne | - Schwarze Harzkirsche |
| - Gravensteiner | - Pastorenbirne | - Große Gernersdorfer |

IV. Sonstige Festsetzungen

1. Die Höhe der Einfriedungen wird auf eine max. Höhe von 1,50 m begrenzt.
2. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Zuwegungen in Betonverbundstein und Stellplätze in wasserdurchlässigem Aufbau (Rasengitter, Pflaster mit 25% Fugenanteil, Ökopflaster oder Schotterrasen) gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 2 BauGB herzustellen.