

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Von den Ausnahmen, die gemäß § 4 (3) zugelassen werden können, sind innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Verkehrsflächen und gegenüberliegender Baugrenze sowie auch in deren Verlängerung sind bauliche Anlagen gem. den §§ 4 und 12 bis 13 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesbauordnung Sachsen-Anhalt in den Abstandsflächen zulässig sind nicht zulässig.

3. Stellplätze und Garagen

Auf den Grundstücken sind max. 2 Garagen oder Carports je Wohneinheit zulässig. Vor den Garagen und Carports ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten, der als Stellplatz genutzt werden kann.

4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden wird mit maximal 2 (in Worten -zwei-) Wohnungen festgesetzt.

5. Besonderer Nutzungszweck und freizuhaltenen Flächen

Die in der Planzeichnung dargestellten mit Leitungsrechten belasteten Flächen dienen der Aufnahme eines Leitungssystems zur Abführung von überschüssigen Niederschlagswassern bzw. von Gasversorgungsleitungen zu Gunsten des Eigentümers bzw. des Betreibers des jeweiligen Systems.

6. Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist weitestgehend auf den Grundstücken selbst zu versickern bzw. zu verwerten.

Die Versiegelung von Flächen (u.a. Gehwege, Zufahrten, Stellplätze) ist auf das notwendige Maß zu beschränken und nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau bzw. Befestigungen mit geringem Versiegelungsgraden (z.B. Okopflaster, weite Fuge) zugelassen, die eine vollständige Versickerung auf den Grundstücken ermöglichen. In das öffentliche Netz dürfen maximal die Niederschlagsmengen von den Dächern der Hauptgebäude eingeleitet werden.

Rechtsgrundlage

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
§ 1 (6) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
§ 23 (5) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
§ 12 (2) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

§ 9 (1) Nr. 9 und 10 BauGB

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gemäß § 9 Absatz 4 BauGB und § 90 der BauO LSA in der Fassung vom 09.02.2001

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Räumlicher Geltungsbereich
Räumlicher Geltungsbereich ist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. B 01/02-3 "Am Schulgarten" der Gemeinde Heimbürg.
- (2) Sachlicher Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung
 - der Dachformen und Dacheindeckung der Wohngebäude,
 - der Fassadengestaltung der Wohngebäude,
 - der Einfriedungen

§ 2 Gestaltungsvorschriften

- (1) Dachformen und Dacheindeckungen der Wohngebäude

1. Dachformen der Wohngebäude
Wohngebäude sind mit Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von mindestens 35° zu versehen. Dachaufbauten dürfen bis 30% der Gebäudelänge mit einem Mindestabstand von 1,50m zu den Giebelwänden angeordnet werden. Dacheinschnitte sind unzulässig.

2. Dacheindeckungen der Wohngebäude
Dacheindeckungen sind nur analog der RAL-Farbkarte 840 in roten und braunen Farben zulässig. Sonnenkollektoren und Dachflächenfenster sind insgesamt bis zu 30% der dazugehörigen Dachfläche zulässig.

- (2) Fassadengestaltung der Wohngebäude

Die Außenwände der Wohngebäude sind nur als Putzflächen, Sichtmauerwerk oder als senkrechte und waagerechte Holzverschalung zulässig.

- (3) Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen darf höchstens 1,00 m betragen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 88 BauO LSA, wer im Geltungsbereich gemäß § 1 dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser, Unternehmer, Bauleiter oder als deren Vertreter vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 Abs.1 bis 4 dieser Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können nach § 88 Absatz 3 BauO LSA mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

III. Landschaftsplanerische bzw. Grünordnerische Festsetzungen

1. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

1.1. Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

- Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Pflanzen der in der Pflanzliste aufgeführte Arten und Qualitäten zu gestalten.
- Pro angefangene 50 m² sind mindestens ein großkroniger Laubbaum und 4 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Eine Gruppierung der Pflanzen ist möglich, wenn sich dadurch die Gesamtzahl nicht verringert.
- Im Bereich der inneren Erschließungsstraße (Typ A) sind mindestens 12 kleinkronige hochstämmige Laubbäume der in der Pflanzliste angegebenen Arten und Qualitäten zu pflanzen. Pro Baum ist eine unversiegelte Fläche von mindestens 5 m² vorzusehen, die gegen Befahren geschützt und extensiv gepflegt wird.
- Alle grünordnerischen Maßnahmen auf öffentlichen Flächen sind innerhalb von 2 Jahren nach Erschließungsbeginn durchzuführen.

1.2. Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen

- Die Privatgrundstücke sind pro 100 m² versiegelter Grundfläche mit mindestens einem standortgerechten einheimischen Laub- oder hochstämmigen Obstbaum zu bepflanzen. Alternativ können auch 5 Sträucher einheimischer Arten gepflanzt werden.
- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.