

Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 (1) BauGB bzw. BauNVO

1. Auf der mit A₁ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist als Teil des Zuflusses für das Gewässer in der Fläche mit der Kennzeichnung E₁ eine Fließgewässergerinne in naturnaher Bauweise unter möglichst umfangreicher Schonung der vorhandenen Gehölze anzulegen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).
Die verbleibenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Nach ihrem natürlichen Abgang sind die Gehölze im Verhältnis 1:1 innerhalb der Fläche zu ersetzen.
Die Ufer des Gerinnes und der Unterwuchs der Gehölze ist als naturnahe Hochstaudenflur fortzuentwickeln und extensiv zu pflegen.

Folgende Gehölzarten sollen zum Ersatz abgängiger Arten gepflanzt werden:

Bäume: Roterle, Vogelbeere und Feldahorn als Heister
Sträucher: Strauchweiden, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball, Weißdorn und Roter Hartriegel

2. Auf der mit A₂ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der Unterwuchs ist als naturnahe Hochstaudenflur fortzuentwickeln und extensiv zu pflegen (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25b BauGB).
Im Winkel zwischen der Planstraße A und dem Grasweg ist am festgesetzten Standort eine Esche als Hochstamm mit einem Anfangsstammumfang von mindestens 20 - 25 cm zu pflanzen und zu erhalten.
3. Auf der mit A₃ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist am festgesetzten Standort eine Esche als Hochstamm mit einem Anfangsstammumfang von mindestens 20 - 25 cm zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).
Als Unterwuchs des Baumes ist eine naturnahe Hochstaudenflur zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

4. Die mit A₄ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist als einschürige, extensiv gepflegte Obstwiese zu entwickeln (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).
Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Nach ihrem natürlichen Abgang sind die Gehölze im Verhältnis 1:1 innerhalb der Fläche zu ersetzen. Ausnahmsweise dürfen zur Fortentwicklung eines Magerrasenreliktes an der Nordgrenze der Fläche vier im Plan gekennzeichnete Bäume entfernt werden.
Zusätzlich zum Bestand sind fünf Obstbäume (Hochstämme) zu pflanzen und zu erhalten.

Für die Anpflanzung der Obstbäume sollen folgende Sorten verwendet werden:

Apfel (alte, geeignete Sorten): Berlepsch, Bohnapfel, Brettacher, Dülmener Rosenapfel, Jacob Fischer, Roter Boskoop
Apfel (neue, resistente Sorten): Reanda, Relinda, Remo, Rene, Renova, Rewena
Birne: Alexander Lucas, Boscs Flaschenbirne, Clapps Liebling, Köstliche von Charneux, Marianne, Williams Christ
Süßkirsche: Badeborner, Farnstädter Schwarze, Große Schwarze Knorpel, Kassins Frühe, Knauffs Schwarze, Querfurter Königskirsche, Wedersche Braune
Sauerkirsche: Fanal, Schattenmorelle, Wedersche Glaskirsche
Pflaumen: Cacaks Fruchtbare, Große Grüne Renekode, Hanita, Herman, Nancy Mirabelle, Valjevka (grundsätzlich nur Sorten mit Scharka-Frucht toleranz, deshalb scheiden alle Hauszwetschgen-Sorten aus)
Walnuß: Nur Sämlinge von ausgewählten, zertifizierten Mutterbäumen

5. Die mit A₅ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist als einschürige, extensiv gepflegte Obstwiese zu entwickeln (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).
Entlang der an der südlichen Grenze gelegenen Wildhecke ist in Richtung des Flächeninneren ein Saum von 3 m Breite vom regelmäßigen Wiesenschnitt auszunehmen und als Hochstaudenflur zu entwickeln. Der aufzuhebende Teil des Grasweges ist als Wiesenfläche zu rekultivieren. Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Nach ihrem natürlichen Abgang sind die Gehölze im Verhältnis 1:1 innerhalb der Fläche zu ersetzen.
Zusätzlich zum Bestand sind fünf Obstbäume (Hochstämme) zu pflanzen und zu erhalten.
Es sollen die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 genannten Sorten verwendet werden.

6. Die mit A₆ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist als einschürige, extensiv gepflegte Obstwiese zu entwickeln (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).
Entlang der südlichen und nördlichen Grenzen der Fläche sind 5 m breite Wildhecken aus Brombeere, Schlehe, Weißdorn und Feldahorn mit in Richtung Flächeninneres vorgelagerten 3 m breiten Hochstaudensäumen anzulegen. Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Nach ihrem natürlichen Abgang sind die Gehölze im Verhältnis 1:1 innerhalb der Fläche zu ersetzen.
Zusätzlich zum Bestand sind zehn Obstbäume (Hochstämme) zu pflanzen und zu erhalten.
Es sollen die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 genannten Sorten verwendet werden.

7. Die mit A₇ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist als einschürige, extensiv gepflegte Obstwiese zu entwickeln (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).
Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und zu pflegen. Nach ihrem natürlichen Abgang sind die Gehölze im Verhältnis 1:1 innerhalb der Fläche zu ersetzen.

8. Auf der mit E₁ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist ein Fließgewässer mit Stillwasserzonen und einer Insel in naturnaher Bauweise unter möglichst umfangreicher Schonung der vorhandenen Gehölze anzulegen (§ 9 (1) Nr. 20, Nr. 25a, Nr. 25b BauGB).
Ein Saum von 3 m Breite oberhalb der Mittelwasserlinie ist als Röhricht- und Hochstaudenzone zu entwickeln. An den Gleitufeln und Stillwasserbereichen sind in Höhe der Mittelwasserlinie als Ufersicherung Roterlen (Heister) zu pflanzen. Die Umgebung des Gewässers ist als einschürige Wiese extensiv zu pflegen.
Bäume und Unterwuchs auf der zu schaffenden Insel sind sich selbst zu überlassen.
Die übrigen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Nach ihrem natürlichen Abgang sind die Gehölze im Verhältnis 1:1 innerhalb der Fläche zu ersetzen.
Zusätzlich zum Bestand sind fünf Obstbäume (Hochstämme) zu pflanzen und zu erhalten.
Es sollen die in der textlichen Festsetzung Nr. 1 genannten Sorten verwendet werden.

9. Flachdächer sind dauerhaft in extensiver Form mit einer Sedum-Gras-Kraut-Vegetation zu begrünen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

10. An den von den Erschließungsstraßen abgewandten Fassaden der neu zu errichtenden Hauptgebäude ist je abgeschlossener Wohneinheit ein Fledermausbrett in den Maßen von mindestens 300 x 300 mm nach näherer Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises anzubringen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

11. Die auf den Wohnbaugrundstücken vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB). Unbeschadet dessen können Gehölze auf den Flächen für notwendige Grundstückszufahrten und für die Errichtung von Gebäuden entfernt werden. Darüber hinaus können Gehölze entfernt werden, wenn ihr Stamm weniger als 3 m von der baulichen Anlage entfernt steht.
Zusätzlich zum Bestand ist auf jedem Baugrundstück spätestens ein Jahr nach Bauabnahme des Hauptgebäudes 1 Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und zu erhalten.
Es sollen die in der textlichen Festsetzung Nr.4 genannten Sorten verwendet werden.

12. Mindestens 10 % der Fläche der Planstraßen sind als Verkehrsgrün zu gestalten und mit mindestens 20 hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Die einzelnen Pflanzinseln sollen mindestens 4 m² groß sein und müssen gegen ein Befahren gesichert werden (§ 9 Nr. 25a BauGB).

Für die Obstbaumpflanzung sollen die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 genannten Sorten verwendet werden.

Für die sonstige Bepflanzung sind zu verwenden:

Sträucher: Roter Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gemeiner Liguster, Gemeine Heckenkirsche, Hundsrose, Zaunrose, Hechtrose sowie fremdländische Ziergehölze bis zu einem Anteil von maximal 20 %

Bodendecker (Gehölze): Efeu, Immergrün, Großes Immergrün, Glanzrose, bodendeckende Rosen, Spindelstrauch
Bodendecker (Stauden): Salbei, Storchschnabel, Blut-Storchschnabel, Flockenblume, Katzenminze, Fetthenne

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 87 BauO LSA in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.
2. Neu zu errichtende Gebäude sind mit Sattel- oder Krüppelwalmdach zu errichten. Garagen und Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen, ebenso von der Festsetzung der Dachneigung.
3. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit gebrannten Tonziegeln oder mit Betonsteinen in den Farben Rot bis Rotbraun einzudecken.
4. Dachgauben und Zwerchhäuser dürfen in ihrer Gesamtbreite je Dachseite 50 % der Trauflänge des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.
5. ~~Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind unzulässig.~~ *H. Beschl. GR v. 24.2.97*
6. Die Außenwände und Dacheindeckungen der Doppelhäuser sind jeweils in Material und Farbe einheitlich auszuführen.
7. Garagen und Nebenanlagen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, sind mit dem Fassadenmaterial des zugehörigen Hauptgebäudes zu gestalten und in Form und Farbe daran anzupassen.
8. Die Sockelhöhen (OK Erdgeschoßfußboden) neu zu errichtender Gebäude sind bis zu einer Höhe von 0,50 m als mittlere Höhe über OK Fertigfahrbahn der jeweils nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Ausnahmsweise können größere Sockelhöhen zugelassen werden, wenn die Geländesituation dies zwingend erfordert.
9. Im gesamten Planbereich sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin Satellitenantennen unzulässig.
10. Die Zufahrten und Stellplätze auf den Privatgrundstücken dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden.
11. Der Bereich zwischen öffentlichem Straßenraum und Gebäude ist gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.
12. Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Kletterpflanzen einzugrünen.

Folgende Arten sollen gepflanzt werden:

Arten mit Haftwurzeln: Efeu
Windende oder schlingende Arten: Pfeifenwinde, Baumwürger, Windenknötchen, Hopfen, Geißblatt, Blauregen
Rankende Arten und Spreizklimmer: Waldrebe, Wilder Wein, Kletterrosen, Rebe

13. Zwischen den Baugrundstücken und öffentlichem Straßenraum sind nur Einfriedungen in Form von Staketenzäunen aus einheimischem Holz mit und ohne Sockel zulässig. Als Sockel sind unverfugte Bruchsteine zu verwenden. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über OK Fertigfahrbahn der nächstliegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten, wobei der Sockel max. 1/3 der Gesamthöhe betragen darf.
14. Im gesamten Planbereich sind Einfriedungen auf der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen entweder nur in Form von Staketenzäunen aus einheimischem Holz bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m über Geländeoberfläche zulässig. In dieser Hecken kann ein Maschendrahtzaun in gleicher Höhe eingezogen werden.
15. Im gesamten Planbereich dürfen Stützmauern nur aus unverfugten Bruchsteinen hergestellt oder müssen, sofern dies aus statischen Gründen nicht möglich ist, an den Sichtseiten mit unverfugten Bruchsteinen verkleidet werden.