

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Plan liegen zugrunde

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v.d. Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 18. Dezember 1990
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990
- Bauordnung (BauO) vom Juli 1990 (GBI. INr. 50 S. 950)

GELTUNGSBEREICH

BauGB § 9 Abs. 5

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

BauGB § 9 Abs. 1 / BauNVO § 16 Abs. 5

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

BauGB § 9 Abs. 1 / BauNVO § 1 Abs. 2

WR - REINES WOHNGEBIET

(gem. § 3 BauNVO)

DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

BauGB § 9 Abs. 1 / BauNVO § 17

Grundflächenzahl (GRZ) 0,25

Geschoßflächenzahl (GFZ)

(IST DER NUTZUNGSSCHABLONE ZU ENTNEHMEN)

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Die Zahl der Vollgeschosse ist gem. § 16 Abs. 4 im Plan mit römischen Ziffern als zwingende Festsetzung eingetragen.

Ein Dachausbau ist zulässig jedoch nicht als Vollgeschoß.

Die Flächen der Aufenthaltsräume im Dachgeschoß sind zur Geschoßflächenzahl (GFZ) hinzuzurechnen gem. § 20 Abs. 3 BauNVO

DIE BAUWEISE

BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1

Die Bauweise wird durch zeichnerische Festsetzung im Sinne von § 22 BauNVO geregelt.

Ist eine Firstlinie eingetragen, so ist damit die Richtung des geforderten Satteldaches festgelegt

DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen gem § 23 Abs. 3 BauNVO umgrenzt. Lage und Stellung der Baukörper sind durch schematische Eintragung im Plan dargestellt.

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 BauO

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hof- und Gartenflächen anzulegen. Dabei darf die Garageneinfahrt- und Terrassenfläche eingeschlossen, max. 12 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wasserundurchlässig versiegelt werden. Die nicht versiegelten Flächen sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

NEBENANLAGEN

gem. § 14, 23(5) BauNVO

In WR sind Nebenanlagen, soweit sie bauliche Anlagen sind, wie Sichtschutzmauern selbständige Garten- und Gerätehäuschen, Pergolen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete dienende Anlagen z.B. Trafostation, können als Ausnahme zugelassen werden, ohne für in dem B-Plan festgesetzten Flächen.

STELLPLÄTZE UND GARAGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 4 BauNVO sowie § 9 NatSchG LSA

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen für die Stellplätze und Garagen sind für deren Errichtung verbindlich.

Zwischen Garagen und Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 5,0 m und ein Höchstabstand von 10,0 m einzuhalten.

Für frei zugängliche Stellplätze und Carports gilt diese Festsetzung nicht.

Notwendige Stellplätze sind über eine gemeinsame Zufahrt zu erschließen.

Je drei Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum im Stellplatzbereich zu pflanzen.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die öffentliche Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Die Verkehrsgrünfläche entlang der Straße wird mit Sträuchern und hochgewachsenen Laubbäumen bepflanzt.

TEIL II :

FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 82 (112 alt) BauO

DÄCHER

In den allgemeinen und reinen Wohngebieten mit maximal zweigeschossiger offener Bauweise sind die Dächer als Satteldächer zwischen 40-50 Grad auszubilden.

Dachgauben sind zulässig. Sie sind als Giebelgauben auszubilden und dürfen nicht länger als 2,00 m sein.

Die Vorderkanten der Gauben müssen mind. 0,50 m hinter der Außenwand des darunter liegenden Geschoßes zurückliegen. (Drempel)

In dem WR Gebiet ist die Anwendung von Kniestöcken (Drempel) nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Liegende Dachfenster dürfen eine Größe von 1,00 m² nicht überschreiten.

Die Garagen sind mit Pult- und Satteldächern zu errichten.

AUSSENWANDFLÄCHEN

Die Ansichtsflächen der Bauwerke sind in Material, Struktur und Farbgebung auf ihre Umgebung abzustimmen. Materialwahl und farbliche Gestaltung sind der Bauaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

Putz ist als geschlossener Feinkornputz aufzutragen. Loggien, Balkone und Terrassen sind so auszubilden, daß sie gegen Einsicht von Nachbarn geschützt sind und bei diesen wie auch bei Eingängen ein nachträgliches Anbringen von Sicht- und Watterschutz nicht erforderlich wird. Spritzsockel sollen nicht höher als 30 cm sein und dem Geländeschnitt folgen.

EINFRIEDUNGEN

gem. § 82 (§ 112 Abs. 1 Nr. 3 alt) BauO

Die Grundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit naturalisierten Halbstangenzäunen (auch Scherenzäunen) oder Naturhecken einzufrieden, deren Höhe 1,30 m nicht überschreiten darf.