

Gemeinde Kabelsketal



Gemarkung Dieskau

6. Vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 6 „Am Park, Teilplan I“

Teil B - Textliche Festsetzungen

Erläuterungen zur 6. Vereinfachten Änderung

1. Die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Park, Teilplan I“ gelten fort, sofern sie nicht im zeichnerischen Teil (Teil A) ausdrücklich geändert werden (vgl. Planeintrag).
2. Die textlichen Festsetzungen (Teil B) der 4. Änderung in der Fassung vom März 2004 gelten auch für die 6. Änderung unverändert fort. Sie bleiben sowohl von der 5. als auch von der 6. Änderung unberührt.

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau land vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466).

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO),
 - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)
- sind unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Mass der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Geschossflächenzahl (GFZ)
- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- die Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO) wird bestimmt durch die maximal zulässige Sockelhöhe (Oberkante Rohbaudecke-Kellergeschoß) und die maximal zulässige Traufhöhe. Gemessen wird die Traufhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Sie wird wie folgt festgesetzt:

Bei l (Anzahl der Vollgeschosse):

- Sockelhöhe max. = 0,80 m
- Wandhöhe max. = 4,50 m

Als Bezugsmaß dieser Festsetzung gilt die Oberkante des Gehweg- bzw. Mischflächenbelages der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Mittelwert entlang der Grundstücksfläche):

Grundflächenzahl:
(§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind Höchstwerte, die ausnutzbar sind, soweit die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Bestimmungen der Landesbauordnung nicht zu einer geringen Ausnutzung zwingen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen von ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mifzurechnen. Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die unter Nr. 1 bis 3 genannten Angaben um bis 50 % überschritten werden.

3. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist festgesetzt:

- offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Mind. 50 % der anzup
Freiflächen, Bäume/S

Der Anteil der Nadel
nicht mehr als 20 %

10.3 Fassadenbegrünung in

Fensterlose Wände si

Mind. 50 % der Pflanz
zu entnehmen.

10.4 Begründung der mit [

Die mit 1 gekennze
pflanzung anzulegen.
werden.

Mind. 50 % der anzup
chen / Sträucher zu

10.5 Begründung der öffent gekennzeichneten öffi

Die öffentlichen Grünt
che der öffentlichen
einheimischen Bäumen,
lund der Schemazeich
Pflanztyp B). Pro 100

10.6 Pflanze

Grünflächen i

Einzelbäume:

Acer platanoides
Acer pseudoplatan
Aesculus hippocast
Betula pendula
Carpinus betulus
Sorbus aucuparia
Sorbus aria
Sorbus intermedia
Quercus petrea
Quercus robur
Quercus rubra
Tilia cordata
Tilia intermedia
Tilia platyphyllos
Tilia tomentosa
Ulmus commelin

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen bestimmt. Nebenanlagen, welche im Sinne des § 69 Abs. 1 Nr. 1a BauO LSA genehmigungsfrei sind, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Oberirdische Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind (bis in Höhe der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen) Garagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind (§ 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 11 LBauO LSA), sowie Stellplätze zulässig.

Aus- und Einfahrten der oberirdischen Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten.

6. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind von jeglicher Bebauung, auch durch Nebengebäude, freizuhalten.

7. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die als verkehrsberuhigte Bereiche festgelegten Flächen sind im Sinne von § 42 Abs. 4 a StVO auszubauen.

8. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche oder der öffentlichen Grünfläche dürfen zwei Trafostationen mit einer Größe von maximal 4 x 5 m zur Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität errichtet werden.

9. BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEIN- WIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für alle Grundstücke ist eine fensterunabhängige Lüftung in Schlaf- und Kinderzimmern einzubauen.
Für das gesamte Plangebiet ist ein resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB(A) festgesetzt.

Private Freif

Bäume:

Acer campestre
Acer negundo
Acer platanoides
Acer pseudoplatanu
Acer rufrinerve
Acer saccharinum
Aesculus hippocastan
Betula pendula
Betula pendula your
Carpinus betulus
Corylus coloma
Crataegus-Sorten
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Gleditsia triacanthos
Malus-Sorten
Platanus acerifolia
Prunus avium
Prunus domestica
Prunus cerasus
Rhus typhina
Robinia-Sorte
Salix alba
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia
Tilia Sorten

Sträucher:

Amelanchier laevis
Amelanchier davidii
Berberis-Sorten
Buddleja davidii-Sor
Caryopteris clandon
Ceanothus delilianus
Chaenomeles-Sorten
Clematis-Sorten
Chionanthus virginicu
Cotoneaster-Sorten
Cornus-Sorten
Corylus avellana
Cotinus coggygria
Crataegus monogyna
Cytisus-Sorten
Deuzie-Sorten
Erica-Sorten
Euonymus-Sorten

Forsythia intermedia
Hedera helix
Hibiskus-Sorten
Hydrangea-Sorten
Kerria japonica
Kolkwitzia amabilis
Laburnum anagyroid
Ligustrum vulgare
Lonicera-Sorten
Philadelphus-Sorten
Potentilla-Sorten
Prunus-Sorten

Pyracantha-Sorten
Ribes sanguineum
Rosa-Sorten
Sambucus nigra
Spiraea-Sorten
Symphoricarpos-Sor
Syringa-Sorten
Viburnum-Sorten
Weigela-Sorten

Mind. 50 % der anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind der Pflanzenliste "Private Freiflächen, Bäume/Sträucher" zu entnehmen.

Der Anteil der Nadelgehölze an der Gesamtanzahl der angepflanzten Gehölze darf nicht mehr als 20 % betragen.

10.3 Fassadenbegrünung im Allgemeinen Wohngebiet

Fensterlose Wände sind standortgerecht mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Mind. 50 % der Pflanzen sind der Pflanzenliste "Private Freiflächen / Kletterpflanzen" zu entnehmen.

10.4 Begründung der mit 1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche

Die mit 1 gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist mit einer dichten Gehölzpflanzung anzulegen. Hochstämmige Bäume und Heister dürfen nicht angepflanzt werden.

Mind. 50 % der anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzenliste "Öffentliche Grünflächen / Sträucher" zu entnehmen.

10.5 Begründung der öffentlichen Grünflächen außerhalb der mit 1 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind parkartig zu bepflanzen. Mindestens 40 % der Fläche der öffentlichen Grünflächen ist als gestuft unregelmäßige Gehölzpflanzung aus einheimischen Bäumen, Heistern und Sträuchern anzulegen, (siehe hierzu die Empfehlung der Schemazeichnung im Anhang zur Begründung des Bauungsplanes Pflanztyp B). Pro 100 m² Pflanzenfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

10.6 Pflanzenliste

Grünflächen im Straßenraum

Einzelbäume:

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Aesculus hippocastanum
Betula pendula
Carpinus betulus
Sorbus aucuparia
Sorbus aria
Sorbus intermedia
Quercus petraea
Quercus robur
Quercus rubra
Tilia cordata
Tilia intermedia
Tilia platyphyllos
Tilia tomentosa
Ulmus comelin

Spitzahorn
Bergahorn
Roßkastanie (nicht frucht.)
Birke
Pyramiden-Hainbuche
Vogelbeere
Mehlbeere
Schwedische Mehlbeere
Traubeneiche
Stieleiche
Roteiche
Winterlinde
Holländische Linde
Sommerlinde
Silberlinde
Hybrid-Ulme

Salix viminalis
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus glabra
Ulmus minor

Sträucher:

Cornus alba
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus prunifolia
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Lonicera tatarica
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Ribes uva-crispa
Rosa canina
Rosa glauca
Rosa multiflora
Rosa rubiginosa
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix rosmarinifolia
Sambucus nigra
Symphoricarpos albus
Viburnum lantana
Viburnum opulus

II. BAUORDNUNGSRECHT

GESTALTUNG DER B

1. DACH

1.1. DACHFORM

Zulässig sind für die gesetzte Dächer und auch Zeldächer zulässig.

Flachdächer sind aus Terrasse benutzt werden Nebengebäude.

1.2. DACHNEIGUNG

Die Dachneigung der Ha

Salix viminalis
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus glabra
Ulmus minor

Korbweide
Mehlbeere
Eberesche
Winterlinde
Sommerlinde
Bergulme
Feldulme

Sträucher:

Cornus alba
Cornus mas
Cornus sanguineum
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus prunifolia
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Lonicera tatarica
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Ribes uva-crispa
Rosa canina
Rosa glauca
Rosa multiflora
Rosa rubiginosa
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix rosmarinifolia
Sambucus nigra
Symph. chenaultii
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Hartriegel
Kornelkirsche
Bluthartriegel
Haselnuß
Eingrifflicher Weißdorn
Pflaumenblättr. Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Gemeine Heckenkirsche
Tatarische Heckenkirsche
Schlehe
Echter Kreuzdorn
Stachelbeere
Hundsrose
Blaue Hechtrose
Vielblütige Rose
Weinrose
Brombeere
Himbeere
Rosmarinweide
Schwarzer Holunder
Purpurbeere
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

Sollten bei den
von Denkmalen z
fachbehörde zu
rührung von Kul
tragen.

Werden im Umkre
freizuhalten ist,
zuständigen Den

IV. EMPFEHLUNGEN

1. BELAGSGESTALTUNG

Zur Befestigung
Fuß- und Radwe
wählt werden.

2. REGENWASSERABFUHR

Das auf den Dar
siegelten Fläche

RECHTSGRUNDLAGEN

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

1. DACH

1.1. DACHFORM

Zulässig sind für die Hauptbaukörper Satteldächer, aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer und Walmdächer. Bei Baukörpern mit quadratischem Grundriss sind auch Zeltdächer zulässig.

Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Dachflächen begrünt oder als Terrasse benutzt werden. Davon ausgeschlossen sind Garagen/Carports und Nebengebäude.

1.2. DACHNEIGUNG

Die Dachneigung der Hauptbaukörper muß mindestens 35° betragen.

Baugesetzbuch (BGBl. I S. 2141)

Baunutzungsverord
zuletzt geändert
22.4.1993 (BGBl. I

Gesetz über die
zuletzt geändert

Verordnung über
Planinhalte (Plan
vom 18.12.1990 (B

Bis zu 50 % der Dachfläche eines Gebäudes können durch Metallbleche (z.B. Zink oder Kupfer)

Sonnenkollektoren sind zulässig.

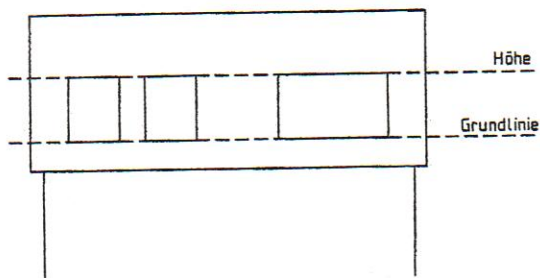
1.4. DACHAUFBAUTEN, DACHEINSCHNITTE; DACHFLÄCHENFENSTER UND VERGLASUNG

Dachgauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Breiten zwei Drittel der Traulänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Werden mehrere Gauben oder Einschnitte auf einer Dachfläche angeordnet, so sind sie auf einer einheitlichen Grundlinie anzuordnen (vgl. untenstehende Skizze), und es ist jeweils ein einheitliches Format zu wählen; vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Die Länge eines Dacheinschnittes darf max. ein Drittel der Traulänge betragen, jedoch max. 2,50 m.

Dachflächenfenster müssen in einer Dachfläche auf einer einheitlichen Grundlinie angeordnet werden und die gleiche Höhe einhalten (vgl. untenstehende Skizze). Die Gesamtbreite der Dachflächenfenster darf höchstens ein Drittel der Traulänge der jeweiligen Dachseite betragen.



2. FASSADEN UND WANDGESTALTUNG

Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig:

- verputztes Mauerwerk,
- Sichtmauerwerk
- Holzverkleidung bzw. unverputzte Holzkonstruktionen
- Verkleidung mit Naturstein

Glasflächen ab einer Fläche von 4 m² sind so auszuführen, dass die Flächen in regelmäßigen Abständen durch vertikale Profile unterteilt werden.

GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind naturnah oder als Zier- oder Nutzgärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden und sind gärtnerisch zu gestalten. Freistehende Müllbehälter sind im Vorgartenbereich ohne Sichtschutz unzulässig.

Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit einem Pflasterbelag (z.B. Betonsteinpflaster, Natursteinpflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit Grünfugen...) oder mit einer wassergebundenen Decke zu gestalten.

Kartengrundl

Stand der Pl
Vervielfältig
durch das Ka
am:
Aktenzeicher

GEMEINDE KA
BEBAUUNGSP
"AM PARK, 7
MIT ÖRTLICH
DES GESETZI

Übersichtsplan

Sollten bei den vorgesehenen Maßnahmen Veränderungen am Bestand und Wirkung von Denkmalen auftreten, sind die Denkmalfachbehörde Saalkreis und die Denkmalfachbehörde zu konsultieren. Entsprechend dem Denkmalschutzgesetz § 14 ist bei Berührung von Kulturdenkmalen eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Werden im Umkreis von 100 m nördlich oder östlich des Bereiches, der von Bebauung freizuhalten ist, Erdarbeiten vorgenommen, so sind diese drei Wochen vor Beginn der zuständigen Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen.

IV. EMPFEHLUNGEN

1. BELAGSGESTALTUNG

Zur Befestigung der verkehrsberuhigten Bereiche, der öffentlichen Parkplätze und der Fuß- und Radwege sollten wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Pflasterbelag gewählt werden.

2. REGENWASSERVERSICKERUNG

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll gesammelt und auf den unversiegelten Flächen versickert bzw. zur Gartenbewässerung verwendet werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandsgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 09.02.2001 zuletzt geändert durch das zweite Investitionsgesetz vom 16. 07. 2003

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i.d.F der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 5f)