

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

außer Abs.3 Nr.1 bis 5

(2) Grundflächenzahl GRZ 0,3

(3) Zahl der Vollgeschosse I

(4) Höhe der baulichen Anlage
Als Bezugspunkt gilt das natürliche Geländeniveau.
Höhen über Bezugspunkt:
Oberkante Erdgeschoßfußboden - max. 0,50 m
Firsthöhe - min. 6,00; max. 9,00 m

2. BAUWEISE

(1) offene Bauweise
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

(2) Überbaubarkeit der Grundstücke
Im Bebauungsplan sind Baugrenzen vorgegeben.

3. NEBENANLAGEN, GARAGEN

Garagen sind auf dem Grundstück herzustellen und nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig. Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.
Als Dachform sind auch Flachdächer zugelassen.

4. BESONDERER NUTZUNGSZWECK

Als Vorgärten gelten grundsätzlich alle Flächen zwischen Baugrenze und der Begrenzungslinie der Straßenverkehrsflächen. Diese Vorgärten sind, mit Ausnahme von genehmigten Zu- und Abfahrten, gärtnerisch anzulegen.

5. VERKEHRSFLÄCHEN

Der Haupteinfahrtsweg wird mit 6,0 m Breite bemessen.
Die Grundstückszufahrten sind 3,5m breit.
Stellflächen und Zufahrten u.a. auf den Grundstücken dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden.

6. VERSORGUNGSFLÄCHEN

Die Leitungsverlegung erfolgt in den Verkehrsflächen.

7. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die nicht überbaute Grundstücksfläche abzüglich der Flächen für Zuwege sind als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Durch muldenartige Oberflächengestaltung ist gleichzeitig das von den versiegelten Flächen (Dachfläche) anfallende Regenwasser zu versickern bzw. zu speichern.

8. SCHUTZFLÄCHEN, VORKEHRUNGEN

An der Grenze des Bebauungsgebietes wird eine mindestens 3,0 m breite Fläche auf den privaten Grundstücken für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
An der Nord- West Ecke des Baugebietes wird eine öffentliche Fläche als Regenrückhaltung und als Grünfläche festgesetzt.

9. PFLANZGEBOTE

(1) Die Streifen an den Baugebietsgrenzen sind folgendermaßen zu bepflanzen: Standortgerechte Laubbäume und Sträucher, Bäume im Abstand von 5 bis 9 m, Sträucher von 1 bis 3 m. Zu Pflanzen sind einheimische Laubgehölze wie Obstbäume, Linde, Esche, Eberesche, Buche, Bergahorn, Apfel, Walnuß, Beerenfrüchte, Pfaffenhütchen, Hasel, Hartriegel u.a.

(2) Die Grundstücksflächen sollen eine 25%ige Baum- und Strauchbepflanzung einschließen.
(1 Baum = 20 m², 1 Strauch = 5 m²)
Mindestens ein Baum ist in der Vorgartenfläche zu pflanzen. Zu Pflanzen sind einheimische Laubgehölze bevorzugt Obstbäume.

(3) Die öffentliche Grünfläche am Knielweg ist mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen.

(4) Pflanzungen sind unmittelbar nach Beendigung der Bauarbeiten als Frühjahrs- oder Herbstpflanzungen auszuführen.

ÖRTLICHE BAUVOR- ÜBER DIE GESTALTUNG

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Die örtlichen Bauvorschriften
Geltungsbereich des Bebauungsplans

§ 2 GEBÄUDEGESTALTUNG

1. Als Dachformen für Gebäude von 30° bis 45°, Walmdächer 45° bis 50° (auf beiden Seiten Krüppelwalmdächer mit einer Höhe und der Walme von 50° zugelassen.

2. Für die Gebäude wird ein Abstand zwischen Außenkante Mauer bezogen auf die Geländehöhe

3. Dachgauben sind bis zu Dachhöhe von 2/3 der Dachhöhe zwischen Oberfläche und den Dachseiten gemessen wie in Satz 1.

4. Als Material sind Dachziegel nach RAL zu verwenden.

Ausfertigung

Der B-Plan „Windmühlenbreite“ (01)

Am Großen Bruch, 23.04.2014

Shole
Bürgermeisterin

Erneute Veröffentlichung

Die Genehmigung des B-Planes „Windmühlenbreite“ (01) bei der der Plan auf Dauer während der Geltungsdauer bekannt gemacht und über den Inhalt Auskunft gegeben werden kann und über den Inhalt Auskunft gegeben werden kann und über den Inhalt Auskunft gegeben werden kann.

Am Großen Bruch, 25.04.2014

Shole
Bürgermeisterin

PLANZEICHENFESTSETZUNGEN

- gemäß § 2 Abs.4 u. 5 der PlanzV 90 -

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



ALLGEMEINES WOHNGEBIET

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,3

GRUNDFLÄCHENZAHL

I

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

3. BAUWEISEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o

OFFENE BAUWEISE



BAUGRENZE

4. VERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN; ÖFFENTLICHE



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

5. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN, VERSORGUNGSANLAGEN



UNTERIRDISCH

6. WASSERRÜCKHALTUNG



FLÄCHE FÜR DIE REGELUNG
DES WASSERABFLUSSES



FLÄCHE ZUR VERSICKERUNG UND
FEUERLÖSCHTEICH

7. NATUR UND LANDSCHAFT



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON
BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN



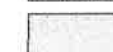
ANPFLANZUNG VON BÄUMEN



ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



PRIVATE GRÜNFLÄCHE

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

St

STELLFLÄCHEN FÜR ABFALLBESEITIGUNG



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

9. SONSTIGE DARSTELLUNGEN



MASSZAHLEN
FLURSTÜCKS-NUMMERN



FLURSTÜCKSGRENZE

Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 1 Abs.3 und § 2 Abs.1 Satz1 BauGB in der Sitzung des Gemeinderates am 12.02.2014

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie

TEIL B:
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 1 Abs.3 BauNVO
(1) Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
außer Abs.3 Nr.1 bis 5
(2) Grundflächenzahl GRZ 0.3 § 16 Abs.2 Nr.1, § 17 Abs.1 und § 19 BauNVO
(3) Zahl der Vollgeschosse I § 16 Abs.2 Nr.3, § 20 BauNVO
(4) Höhe der baulichen Anlage § 16 Abs.2 Nr.4, § 18 BauNVO
Als Bezugspunkt gilt das natürliche Geländeniveau.
Höhen über Bezugspunkt:
Oberkante Erdgeschoßfußboden - max. 0,50 m
Firsthöhe - min. 6,00; max. 9,00 m
2. BAUWEISE § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
(1) offene Bauweise § 22 Abs.2 BauNVO
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(2) Überbaubarkeit der Grundstücke § 23 Abs.3 BauNVO
Im Bebauungsplan sind Baugrenzen vorgegeben.
3. NEBENANLAGEN, GARAGEN § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
§ 12 Abs.2, Abs.3 BauNVO
Garagen sind auf dem Grundstück herzustellen und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.
Als Dachform sind auch Flachdächer zugelassen.
4. BESONDERER NUTZUNGSZWECK § 9 Abs.1 Nr.9 BauGB
Als Vorgärten gelten grundsätzlich alle Flächen zwischen Baugrenze und der Begrenzungslinie der Straßenverkehrsflächen. Diese Vorgärten sind, mit Ausnahme von genehmigten Zu- und Abfahrten, gärtnerisch anzulegen.
5. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Der Haupteinfahrtsweg wird mit 6,0 m Breite bemessen.
Die Grundstückszufahrten sind 3,5m breit.
Stellflächen und Zufahrten u.a. auf den Grundstücken dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden.
6. VERSORGUNGSFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
Die Leitungsverlegung erfolgt in den Verkehrsflächen.
7. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Die nicht überbaute Grundstücksfläche abzüglich der Flächen für Zuwege sind als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Durch muldenartige Oberflächengestaltung ist gleichzeitig das von den versiegelten Flächen (Dachfläche) anfallende Regenwasser zu versickern bzw. zu speichern.
8. SCHUTZFLÄCHEN, VORKEHRUNGEN § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
An der Grenze des Bebauungsgebietes wird eine mindestens 3,0 m breite Fläche auf den privaten Grundstücken für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
An der Nord- West Ecke des Baugebietes wird eine öffentliche Fläche als Regenrückhaltung und als Grünfläche festgesetzt.
9. PFLANZGEBOTE § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
(1) Die Streifen an den Baugebietsgrenzen sind folgendermaßen zu bepflanzen:
Standortgerechte Laubbäume und Sträucher, Bäume im Abstand von 5 bis 9 m, Sträucher von 1 bis 3 m. Zu Pflanzen sind einheimische Laubgehölze wie Obstbäume, Linde, Esche, Eberesche, Buche, Bergahorn, Apfel, Wallnuß, Beerenfrüchte, Pfaffenhütchen, Hasel, Hartriegel u.a.
(2) Die Grundstücksflächen sollen eine 25%ige Baum- und Strauchbepflanzung einschließen.
(1 Baum = 20 m², 1 Strauch = 5 m²)
Mindestens ein Baum ist in der Vorgartenfläche zu pflanzen. Zu Pflanzen sind einheimische Laubgehölze bevorzugt Obstbäume.
(3) Die öffentliche Grünfläche am Knielweg ist mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen.
(4) Pflanzungen sind unmittelbar nach Beendigung der Bauarbeiten als Frühlings- oder Herbstpflanzungen auszuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 1 Abs.3 und § 2 Abs.1 Satz1 BauGB in der Sitzung der Gemeinderäte am 12.02.2014

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ÜBER DIE GESTALTUNG (gemäß § 90 Abs.1 BauO LSA)

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Windmühlenbreite"

§ 2 GEBÄUDEGESTALTUNG

- Als Dachformen für Gebäude werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45°, Walmdächer mit einer Neigung des Hauptdaches von 45° bis 50° (auf beiden Seiten des Daches gleich ausführen) sowie Krüppelwalmdächer mit einer Neigung des Hauptdaches von 30° bis 48° und der Walme von 50° bis 65° (auf beiden Dachseiten gleich ausführen) zugelassen.
- Für die Gebäude wird eine maximale Traufhöhe (TH = Schnittpunkt zwischen Außenkante Mauerwerk und Oberkante Dachhaut) von 4,30m bezogen auf die Geländehöhe zugelassen.
- Dachgauben sind bis zu ihrer Gesamtlänge (Summe aller auf einer Dachseite) von 2/3 der Dachlänge zulässig, gemessen an der Schnittlinie zwischen Oberfläche Dachhaut und Außenfläche der Gaubenvorderseite. Von den Dachseiten müssen Gauben min. 2,50m Abstand einhalten, gemessen wie in Satz 1.
- Als Material sind Dachziegel und -steine in allen Rottönen, nach RAL, zu verwenden.

Ausfertigung

Der B-Plan „Windmühlenbreite“ OT Wulferstedt wird hiermit ausfertigt.

Am Großen Bruch, 23.04.2014

Shole
Bürgermeisterin



Erneute Veröffentlichung

Die Genehmigung des B-Planes „Windmühlenbreite“ OT Wulferstedt sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 28.04.2014 durch 14 tätigen Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der B-Plan „Windmühlenbreite“ OT Wulferstedt wurde am 17.11.2005 wirksam.

Am Großen Bruch, 25.04.2014

Shole
Bürgermeisterin



VERFAHRENSVERMERKE

zur vereinfachten Veränderung nach § 13 BauGB

- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind über die vereinfachte Veränderung nach § 13 BauGB gemäß § 4 Abs.1 und 2 BauGB mit Schreiben vom 22.11.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.



TEIL A:
PLANZEICHNUNG

M 1:500

