Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§1 bis 11 BauNVO)

WA — allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

GH max. — maximale Gebäudehöhe ab OK Straßenmitte

Baugrenze

Baulinie

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

priv. — private Grünflächen

Sonstige Planzeichen

Gemarkungsgrenze

Flurstücksgrenze

15 — Flurstücksnummer

geplante Flurstücksgrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

freizuhalten von Zufahrten

oberirdische Leitungen

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien

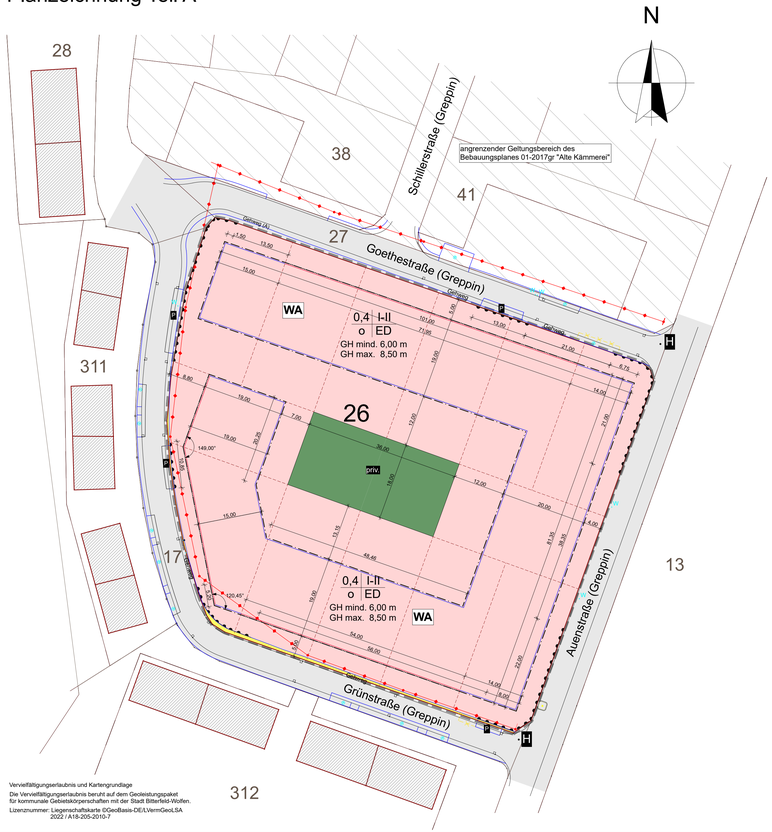
Zur Information und Abstimmung über Inhalte des B-Planes, keine Festsetzungen entsprechend § 9 Abs.1 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien

H — Hydrant

vorhandene Bebauung

Planzeichnung Teil A



Vervielfältigungserlaubnis und Kartengrundlage
Die Vervielfältigungserlaubnis beruht auf dem Geolieferungspaket für kommunale Gebietskörperschaften mit der Stadt Bitterfeld-Wolfen.
Lizenznummer: Liegenschaftskarte ©GeoBasis-DE/LVermGeoLSA 2022 / A18-205-2010-7

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet gekennzeichneten Flächen ist das Errichten von Wohnhäusern und dazugehöriger Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen nach § 10 (4) BauNVO zulässig.
2. Zulässig sind Räume für freie Berufe.
3. Die GRZ beträgt 0,4.
4. Innerhalb des WA sind ein bzw. zwei Vollgeschosse zulässig. Die Gebäudehöhe wird zusätzlich mit einer Mindesthöhe von 6,00 m und eine maximalen Gebäudehöhe von 8,50 m festgesetzt.
5. Höhenlage der baulichen Anlagen im Wohngebiet

   Die Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss OK FFB EG darf in allen WA nicht höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

   Der Bezugspunkt der Bemessung der Wandhöhen innerhalb des Baufeldes ist die mittlere Höhenlage der Straßenbegrenzung des Baugrundstücks zur zugeordneten Verkehrsfläche.
6. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind ausnahmsweise in den nicht überbaubaren Grundstücks-flächen zulässig. Dies gilt nicht für Flächen, die als Grünfläche ausgewiesen sind.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

7. Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.
8. In den als WA gekennzeichneten Flächen sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
9. Pro Wohnhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.
10. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und Baulinien markiert. Eine Überschreitung entsprechend § 23 (3) BauNVO zulässige Überbauung der Baugrenze bzw. Baulinie ist nicht zulässig.
11. Garagen und Carports sind von der Baulinie ausgenommen. Wohn- bzw. Hauptgebäude müssen mit mind. 2/3 der, der Baulinie zugewandten Gebäudeseite an der Baulinie liegen.
12. Einfriedungen

    Einfriedungen als geschnittene oder frei wachsende Hecke, als offene oder geschlossene Zaunanlage zum öffentlichen Verkehrsräumes sind nur in einem Abstand von mind.0,25 m und einer Höhe bis 1,20 m zulässig.

    Zaunanlagen zwischen den einzelnen Baugrundstücken sind im Bereich vom öffentlichen Verkehrsraum bis5,00 m ins Grundstück ebenfalls auf eine Höhe bis 1,20 m begrenzt.
    Die übrigen Zaunanlagen können entsprechend der Vorgabe der BauO LSA errichtet werden.

Garagen und Stellplätze

13. Die Errichtung von Garagenkomplexen und Tiefgaragen ist nicht zulässig.
14. Gem. § 23 (5) BauNVO sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
    Auf den Baugrundstücken sind je ein Stellplatz pro Wohneinheit, jedoch mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.
15. Garagen und Carports sind in einem Abstand von mind. 5,00 m der zur Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseite zu errichten.
16. Für die Anlage von Stellplätzen und Grundstückszufahrten im Bereich des allgemeinen Wohngebietes und für die Anlage von Wegen gilt: Die Oberflächen sind mindestens mit einem Abflußbeiwert von 40% wasserdurchlässig zu gestalten. Für die Zufahrten sind bituminös gebundene Decken und Straßenbeton unzulässig.

Grünordnung

17. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als private Gärten/Grünflächen zu nutzen und zu unterhalten. Geschlossene Schotter- bzw. Kiesflächen sind ausschließlich als Gebäudeeinfassung in einer Breite bis 0,50 m zulässig
18. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mind. extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
19. Fensterlose Fassaden von Nichtwohngebäuden sind dauerhaft zu begrünen.
20. Die als priv. Grünfläche festgesetzten Flächen, sind entsprechend Nr. 17. als private Gärten/Grünflächen zu nutzen und zu unterhalten.
21. Innerhalb der Grundstücke ist je angefangene 500 m² j/m Bereich WA, mind. ein kleinkroniger, hochstämmiger Baum entsprechend der Pflantliste bzw. einheimischer Baum zu pflanzen. Enthält das Baugrundstück Flächenanteile der priv. Grünflächen ist dort je angefangene 250 m² ein entsprechender Baum zu Pflanzen.

Pflanzliste

Solitär-Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus minor	Feld-Ulme
Malus domestica	Apfel
Prunus avium	Kirsche
Pyrus communis	Birne
Prunus domestica	Pflaume

Heckenpflanzen

Acer camestre	Feldahorn
Carpinus Betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere

22. Niederschlagswasser

    Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern.

Anlage 3
205-2023

Schallschutztechnische Maßnahmen

23. Entsprechend der Schallimmissionsprognose sind folgende bauliche Schallschutzmaßnahmen für die Fassaden der zu errichtenden Gebäude umzusetzen und der genehmigenden Behörde nachzuweisen.

Tabelle 1 Bewertete Gesamt-Bauschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ für die Fassaden der Gebäude mit den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1/13 in Bild 1

Lärmpegelbereich DIN 4109-1/13	$L_{a,abs}$ dBA	$R'_{w,ges}$ dB
I	55	25
II	60	30
III	65	35

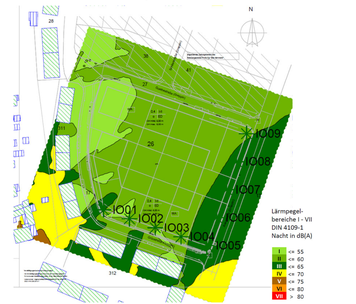



Bild 1 RLK nach DIN 4109-1/13 mit den Lärmpegelbereichen der maßgeblichen Gesamt-Außenlärmpegeln $L_{a,abs}$ zur Bestimmung der zu realisierenden Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Gebäudefassaden für den passiven Schallschutz