

„Wohnanlage Reudener Straße“

6. Gestaltung der baulichen Anlagen als baurechtliche Festsetzung nach § 87 Bau LSA

6.1. Hauptgebäude

6.1.1. Dach

Das Dach ist in einer Neigung von 27 - 45° als Sattel- oder Walmdach auszuführen.

Krüppelwalmdächer werden als Zwischenform zugelassen.

Für die Eindeckung werden nur kleinformige Materialien aus Ziegel oder Beton sowie Schiefer und Kunstschiefer zugelassen. Blendfreie Solaranlagen sind zulässig.

6.1.2. Die Hauptfirstrichtungen sind vorgeschrieben, siehe Darstellungen im Plan.

6.1.3. Dachflächenfenster sind im Abstand von 1,20 m vom Ortsgang erlaubt. Dachgauben dürfen nicht überproportional groß ausgebildet werden und müssen sich der Dachlandschaft unterordnen.

Die Gauben dürfen eine Fußlänge von insgesamt 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachrker und Zwerchgiebel sind zulässig, soweit sie sich dem Hauptdach unterordnen und die gleiche Dachneigung besitzen.

6.1.4. Höhen

Die Traufhöhen dürfen eine Höhe von 4,40 m (Bereich 1) bzw. 6,60 m (Bereich 2) über der durchschnittlichen vorhandenen Geländeoberkante nicht überschreiten.

6.1.5. Aufschüttungen, Abgrabungen

Kellergeschosse dürfen mit Ausnahme von Kellerausgängen oder Garageneinfahrten durch Abgrabungen nicht freigelegt werden.

Übergänge zwischen notwendigen Auffüllungen und dem natürlichen oder festgesetzten Gelände sind durch Böschungen herzustellen. Der natürliche Geländeverlauf ist weitestgehend zu berücksichtigen.

6.1.6. Fassaden

Kunststoffverkleidungen für die Hausfassaden sind unzulässig.

6.2. Nebengebäude

6.2.1. Bei Garagen und Nebengebäude darf die Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten.

Bei Flachdächer ist die Attikahöhe auf 3,00 m zu begrenzen.

6.2.2. Einfahrten und Stellplätze dürfen nicht aus versiegelnden Materialien, wie z.B. Beton, Asphalt, gemörtelten Belägen o. ä., hergestellt werden.

6.2.3. Für Garagen und Nebengebäude sind Außenwände aus glänzenden Metallverkleidungen nicht zulässig (blendfrei). Die Außenwandfarbe soll sich der Farbe des Hauptgebäudes anpassen.

6.2.4. Schallschutz

Auf den 2 südlichen Bauflächen sind in den Obergeschossen in Richtung zur Reudener Straße Fenster der Schallschutzklasse 2 vorzusehen.

6.3. Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind durch Hecken oder Buschwerk herzustellen. Auch Holzzäune aus senkrecht bis diagonal stehenden Latten oder Stäben sind zugelassen. Waagerechte bis diagonal liegende Latten aus Holz dürfen eine Breite von 12 cm nicht überschreiten. Die Lattung darf nicht geschlossen sein, zwischen den Latten ist ein Abstand von mindestens 2 cm einzuhalten. Mauern aus Steinen sind zulässig bis zu einer Höhe von 50 cm.

Kombinationen aus Mauer, Holzlatenzäun und Büschen sind möglich. Kunststoffe sind für Einfriedungen nicht zulässig.

Maschendrahtzaun ist nur für eine Übergangszeit von 3 Jahren in Verbindung mit Buschwerk zulässig.

Für Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin sind folgende Pflanzarten zulässig.

Acer campestre
Berberis in Sorten und Arten
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Forsthia in Sorten und Arten
Potentilla fruticosa
Pyracantha in Sorten und Arten
Ribes in Sorten und Arten
Spiraea japonica
Spiraea vanhouttei

Feldahorn
Berberitze
Hainbuche
Eingriff. Weißdorn
Goldglöckchen
Fünffingerstrauch
Feuerdorn
Johannisbeere
weiße Spirea
Prachtspirea

Die Fläche Kinderspielfeld/ Begegnungsstätte ist mit einer nicht zu überkletternden Einfriedung in der Form eines Stahlgitterzaunes; h = 1.80 m, einzufrieden.