

Bebauungsplan 06-2015btf "Wohngebiet Friedensstraße Nord", OT Bitterfeld

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(S 9 Abs. 2 Nr. 1, S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (S 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(S 9 Abs. 2 Nr. 1, S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

A	Höchstmaß der Vollgeschosse
B D	
C E	Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(S 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, S 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsf Flächen
(S 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsf Flächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen
(S 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, S 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(S 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, S 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(S 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(S 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
(S 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Kennzeichnung nachrichtlicher Übernahmen
(S 9 Abs. 6 BauGB)

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Maßnahmen zur Kompensation

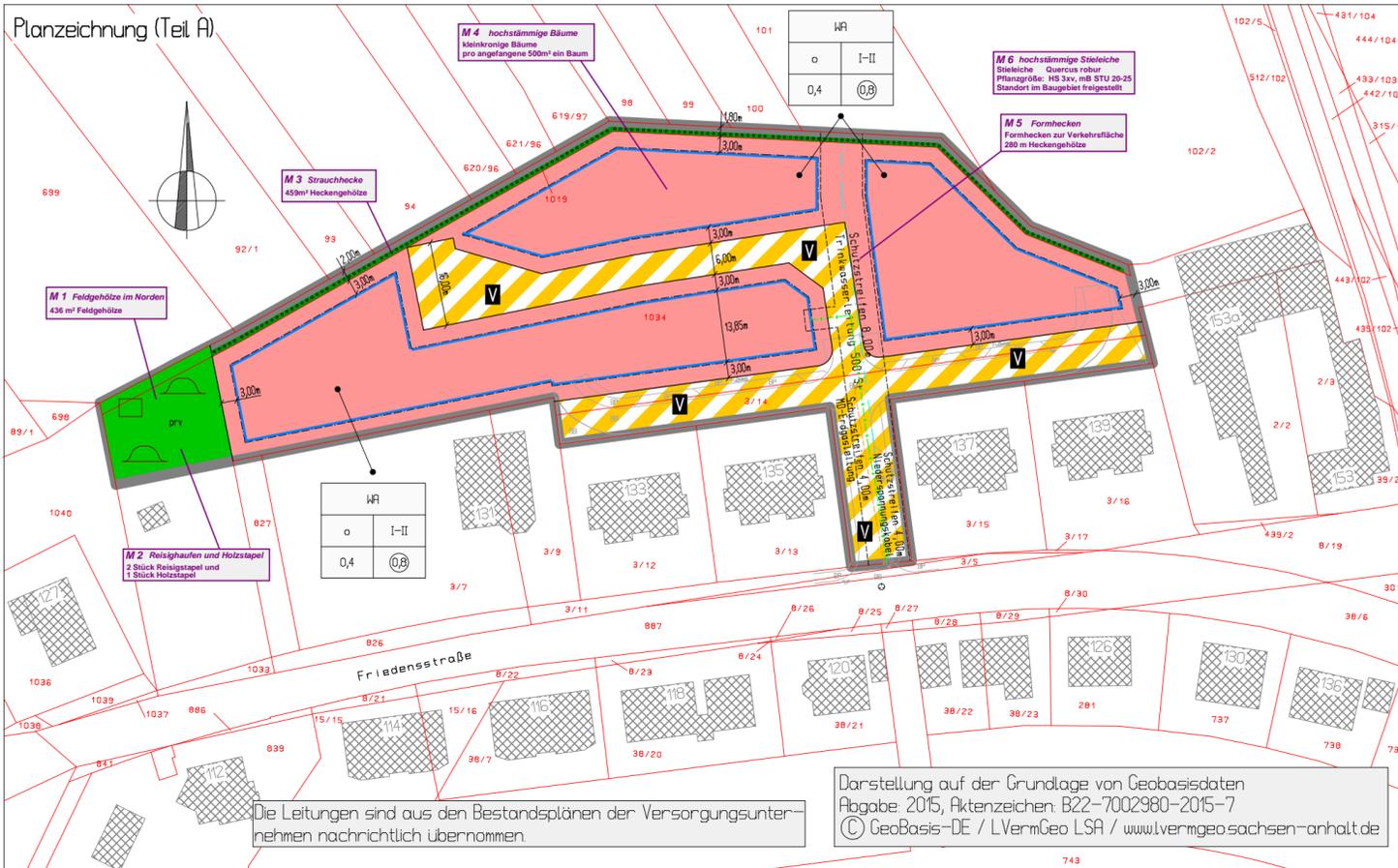
Reisighaufen

Holzstapel

Anlage 1

055-2016

Planzeichnung (Teil A)



Die Leitungen sind aus den Bestandsplänen der Versorgungsunternehmen nachrichtlich übernommen.

Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten
Abgabe: 2015, Aktenzeichen: B22-7002980-2015-7
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA / www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de

1 Textliche Festsetzungen (Teil B)

11 Art der baulichen Nutzung (S 9 (1) 1 BauGB)

- Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach S 4 BauNVO.
- Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach S 4 (2) 1, 2 und 3 BauNVO.
- Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen nach S 4 (3) 1, 2 und 3 BauNVO.

12 Maß der baulichen Nutzung (S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit S 16 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.
 - Die Geschossflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 0,8 beschränkt.
 - Die Zahl der Geschosse beträgt maximal zwei.

13 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (S 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit S 22 und S 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise ("a") festgesetzt (S 22 (2) BauNVO).

14 Öffentliche und private Grünflächen (S 9 (1) 15 BauGB)

Die Flächen auf den privaten Grundstücken, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen und nicht für die Schaffung von Stellplätzen, Zufahrtswegen oder Freizeitanlagen benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen.

15 Anschluss an Verkehrsf Flächen (S 9 (1) 11 BauGB)

- Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur mittels Heckenpflanzungen unter Verwendung heimischer Arten zulässig (Pflanzliste 2).
- Einfriedungen dürfen als geschnittene bzw. frei wachsende Hecken oder als Zäune bis zu einer Höhe von 1,00m zu öffentlichen Flächen ausgebildet werden.

16 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (S 9 (1) 4 BauGB)

- Je Wohneinheit wird ein Stellplatz als Mindestanforderung festgesetzt.
- Die Stellplätze für Eigenheime sind grundsätzlich innerhalb der Grundstücksgrenze vorzusehen.
- Im Bereich der privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen, wie Gartenlauben, Pavillon oder Geräteschuppen bis 10m² zulässig.

17 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (S 9 (1) 20 BauGB)

Für die Dachentwässerung ist so weit wie möglich eine natürliche Versickerung auf dem Grundstück zu gewährleisten (z.B. Grabensystem, naturnahes Rückhaltebecken, Sammlung in Zisternen zur Wiederverwendung bei der Bewässerung von Freiflächen). Eine Vernässung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.

2 Grünordnerische Festsetzungen

Die Kompensationsmaßnahmen umfassen insgesamt 6 Maßnahmenbereiche.

Für alle Maßnahmen ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zwingend erforderlich. Weiterhin sind alle Hochstämme nach der 3-jährigen Entwicklungspflege 2 weitere Jahre zu pflegen und zu wässern, sowie mit einem Kronenpflege und Erziehungschnitt zu versehen. Alle ausgefallenen Bäume sind zu ersetzen. Alle flächigen Gehölzpflanzungen sind mit einem Windschutzzaun einzufrieden. Dieser Windschutzzaun ist mindestens 5 Jahre vorzuhalten. Es ist auch sicherzustellen, dass nach der Entwicklungspflege die Flächen weiter fachlich betreut werden.

21 M1 - Feldgehölze im Norden

436m² Feldgehölze

Arten:

Felsenbirne
Gemeine Heckenkirsche
Blutroter Hartriegel
Schlehe/ Schwarzdorn
Kornelkirsche
Gemeiner Schneeball
Hunds-Rose
Pfaffenhütchen
Liguster
Johannisbeere
Schwarzer Holunder
Stieleiche
Gemeine Eberesche

Amelanchier ovalis
Lonicera xylosteum
Cornus sanguinea
Prunus spinosa
Cornus mas
Viburnum opulus
Rosa canina
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Ribes alpinum
Sambucus niger
Quercus robur
Sorbus aucuparia

Pflanzdichte: ca. 1,0 Pflanze/ m²,
390 Stück Sträucher und Heister
Pflanzgröße Sträucher: v.Str. ab 5 Tr. h 60-100
Pflanzgröße Heister: l. Hei. ab h 100-150

22 M2 - Reisighaufen und Holzstapel

Herstellen von 2 Stück Reisighaufen mit einer Mindestgrundfläche von 5 m² und einer Höhe von ca. 1,2 m. Am Rande des Reisighaufens ist ein Loch zu graben mit den Abmessungen 1,0 x 1,0 m und einer Tiefe von 80 cm. Dieses Loch ist ebenfalls mit Reisig zu verfüllen. Der Holzstapel wird mit seitlichen Pfosten aus Robinie hergestellt und mittig verbunden. Die Stammhölzer können aus Pappel, Birke, Ahorn und Weide bestehen. Unterlegthölzer sind nicht erforderlich, die Hölzer können Bodenkontakt haben. Der Stapel muss Mindestabmessungen von 1,0 x 1,0 x 1,0 (LxBxH) haben.

23 M3 - Strauchhecke

459m² Heckengehölze

Arten:

Felsenbirne
Gemeine Heckenkirsche
Blutroter Hartriegel
Schlehe/ Schwarzdorn
Kornelkirsche
Gemeiner Schneeball
Hunds-Rose
Pfaffenhütchen
Liguster

Pflanzung ein- bis mehrreihig,
459 Stück Sträucher,
Pflanzgröße: v.Str. ab 5 Tr. h 60-100

Amelanchier ovalis
Lonicera xylosteum
Cornus sanguinea
Prunus spinosa
Cornus mas
Viburnum opulus
Rosa canina
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare

24 M4 - Kleinkronige und hochstämmige Bäume

12 Stück Einzelbäume (1 Baum je 500 m²)

Arten:

Säuleiche
Kugelahorn
Rotdorn
Kugelesche
Kugelkirsche, Steppenkirsche
Apfel
Ostbäume
Pflanzabstand: 10 m,
Pflanzgröße: HS 3xv. mB STU 14-16

Quercus robur fastigata
Acer platanoides Globosum
Crataegus laevigata "Paul Scarlet"
Fraxinus excelsior Globosum
Prunus fruticosus nana
Malus in Sorten

25 M5 - Hecken statt Zäune

Zum öffentlichen Straßenraum

Arten:

Liguster
Hainbuche
Rotbuche
Blutbuche
Eibe

Pflanzung einreihig,
Pflanzabstand 40 cm,
Pflanzgröße: v.Str. ab 5 Tr. h 60-100

Ligustrum vulgare
Cornus betulus
Fagus sylvatica
Fagus sylvatica atropurpurea
Taxus baccata

26 M6 - hochstämmige Stieleiche

1 Stück Einzelbaum innerhalb des Pflanzgebietes

Art:

Stieleiche
Pflanzgröße: HS 3xv. mB STU 20-25

Quercus robur

STADT BITTERFELD-WOLFEN BEBAUUNGSPLAN

06-2015btf "Wohngebiet Friedensstraße Nord", OT Bitterfeld

Ausfertigung

Maßstab 1: 1.000

Aufgestellt: Mai 2015

Gemarkung Bitterfeld

Flur 7

ENTWURF

Ingenieurbüro Ladde

Dipl.-Ing. Claudia Ladde



Infrastruktur • Straßenbau • Objektplanung

OT Bitterfeld
Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen

Tel. 03493 / 338090
Fax 03493 / 3380929

E-mail: info@iso-ladde.de
www.iso-ladde.de

	Datum	Name
bearbeitet	02/16	Ing.büro
gezeichnet	02/16	Ing.büro
geprüft:		