

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Anlage 4\_100-2018

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Allgemeines Wohngebiet - WA

Gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten der baulichen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

### 3. Garagen und Nebenanlagen

Im Plangebiet sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig. Unberührt von dieser Festsetzung bleiben Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Einfriedungen, Stützmauern i.v.m. der Zufahrt zu Tiefgaragen und Werbeanlagen an den Stätten der Leistung.

### 4. Wintergartenvorbauten

Gemäß § 23(5) Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, daß für Wintergartenvorbauten untergeordneter Bedeutung mit einer Länge bis 5m ein Vortreten bis 3m vor die hintere Baugrenze oder vor eine der seitlichen Baugrenzen, vorbehaltlich der bauordnungsrechtlichen Regelung, zulässig ist.

***Im Bereich der 7. vereinfachten Änderung ist ein Vortreten von Wintergartenbauten ausschließlich vor der hinteren Baugrenze und hier auf einer Länge bis zu 7,00 m zulässig.***

### 5. Anpflanz- und Erhaltungsgebot A/E 1

Die innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche angepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ergänzend sind insgesamt 11 einheimische, standortgerechte, frei wachsende Sträucher zu pflanzen.

Artenauswahl Sträucher:

Amelanchier ovalis	-	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Pflanzqualität: v. Str., Co. oder mB, 4 Triebe, H=60-100cm

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM: § 85 BauO LSA

### 1.1 Dachformen

Als Dachform wird das geneigte Dach festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung gilt jeweils für den Hauptbaukörper.

### 1.2 Dachaufbauten und Dachausschnitte

Zwerggiebel, Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge zulässig. Von den seitlichen Begrenzungen des Hauptdaches ist ein Abstand von mindestens 1/5 der Trauflänge, mind. jedoch 1,25 m, einzuhalten. Die Dachaufbauten sind so auszubilden, dass der obere Abschluss mind. 0,75 m -senkrecht gemessen- unterhalb des Firstes des Hauptdaches einbindet.

## 2. Vorgärten und Einfriedungen

Auf dem mit  gekennzeichneten Grundstücksflächen sind Einfriedungen nur mit lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m über Oberkante angrenzender Verkehrsflächen zulässig. Die Vorgärten sind zu gestalten. Ausnahme von diesen Festsetzungen sind Hauseingänge, Stellplätze sowie Zufahrten zu den Stellplätzen. Im rückwertigen Grundstücksbereich sowie zwischen den Gebäuden sind Einfriedungen zulässig, wenn sie eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Einfriedungen zur öffentlichen Grünfläche hin sind als Rankgerüste zu betrachten und zu pflegen.

## 3. Entwässerung Privatstraßen, Stellplätze und Garagen

Die Ableitung des Niederschlagswassers der Privatstraßen und der diesen zugeordneten Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen ist in Sickermulden zulässig

## III. HINWEISE

### Bodendenkmäler

Bei Auftreten von Bodenfunden ist entsprechend der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt ( § 9 Abs. 3 DschG LSA GVBL. LSA Nr. 33/1991 vom 28.10.1991) das zuständige Landesamt zu beteiligen.

Die Umsetzung der baulichen Nutzungen und Grünflächen im Bereich der 7. Änderung ist vor Beginn der Ausführung der GDMcom schriftlich anzuzeigen.

Vor Beginn der Bauausführung hat eine Einweisung in den genauen Kreuzungs- und/oder Näherungsbereich der ONTRAS-Anlagen durch den zuständigen Betreiber/ Dienstleister der Anlagen zu erfolgen.