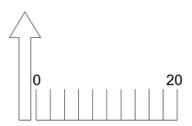
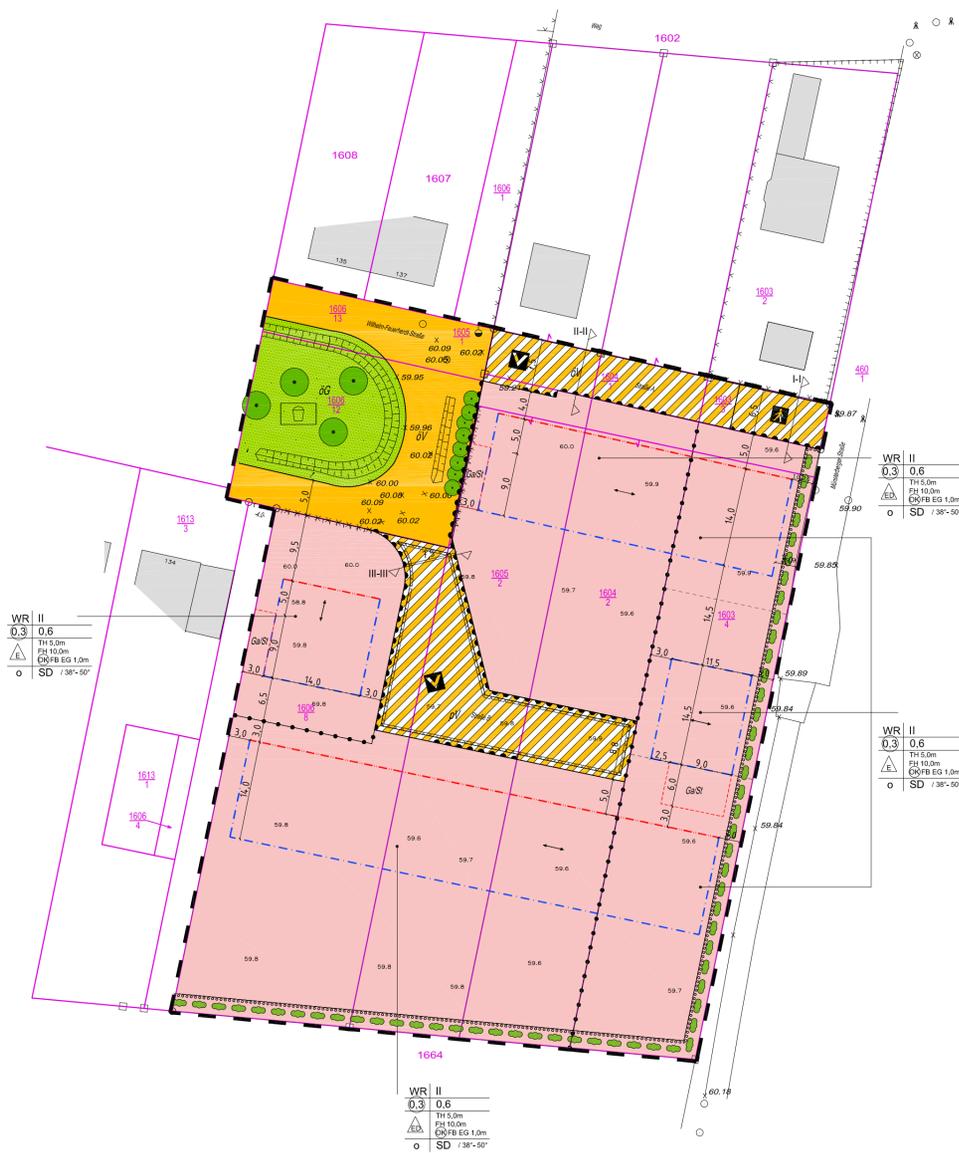


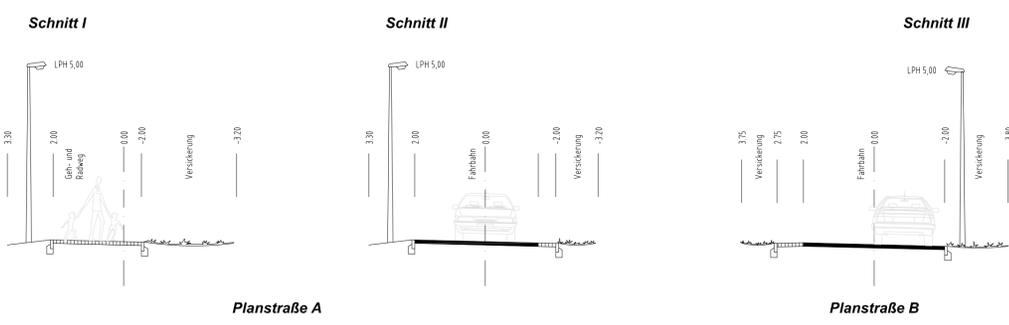
Planzeichnung (Teil A)



Auszug aus der Liegenschaftskarte ALK des LVermGeo SA
 Gemeinde : Dessau - Roßlau
 Gemarkung : Walderssee
 Flur : 15
 Maßstab : M1:1000
 Stand : 9/2007

Lagestatus 150 [G/K 42/83 (3*)]
 Höhenstatus 160 (DHHN 92)
 Plangrundlage Vermessungsbüro Becker (ÖbV), Essener Strasse 36, 06846 Dessau

Straßenprofile M1:100



Planstraße A

Planstraße B

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 - WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - z. B. 0.6 Geschossflächenzahl
 - z. B. 0.3 Grundflächenzahl, abschließend
 - II als Höchstmaß
 - TH 5m, als Höchstmaß
 - TH 5m, als Höchstmaß
 - FH 10m, als Höchstmaß
 - OK/FB 1m, zwingend
- Bauweise**
 - Offene Bauweise
 - Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 - Nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Private Verkehrsfläche
 - Fussgänger und Radfahrer
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünflächen
 - Spielplatz
 - Stäucher (Anpflanzung)
 - Bäume (Erhaltung)
 - Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und von Bäumen Sträuchern
- Sonstige Planzeichen**
 - SD Satteldach
 - Firstrichtung
 - Geltungsbereich
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baubereiches
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
 - bestehende Grundstückseinfriedung
 - Abbruch der bestehenden Grundstückseinfriedung
 - geplant Grundstücksgrenzen

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

Die in der Planzeichnung, Teil A, durch Planschrieb festgesetzten Höhen der Hauptgebäude können ausnahmsweise durch Gebäudeteile unterschritten werden, wenn das Ausmaß der Unterschreitung nicht mehr als 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers beträgt (siehe Prinzipskizze).

Der untere Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Fahrhahnenmitte der angrenzenden vorderen Erschließungsstraße. (§ 18 BauNVO)
 Bei ansteigenden bzw. abfallenden Erschließungsstraßen ist der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung das arithmetische Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßengradiente der angrenzenden vorderen Erschließungsstraße. (§ 18 BauNVO)
 Bei Eckgrundstücken, die direkt an mehrere Erschließungsstraßen angrenzen ist der Bezugspunkt das jeweils höhere arithmetische Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßengradiente der angrenzenden Erschließungsstraße. (§ 18 BauNVO)
 Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut, gemessen in Gebäude- und Straßenmitte.
 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

In allen WR - Teilgebieten kann die in der Planzeichnung, Teil A, festgesetzte Baulinie durch Treppenhäuser bis 0,5 m Tiefe und Balkone, Außen- und Freitreppen sowie Erker bis max. 1,50 m Tiefe ausnahmsweise überschritten werden. Eine Überschreitung durch die o.g. baulichen Anlagen ist nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge des Hauptgebäudes zulässig. (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch mit Ausnahme von Einfriedungen nicht auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den in Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt von maximal 4,75 m Breite zulässig.
 - Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die der Ver- und Entsorgung dienenden Leitungen sind unterirdisch und innerhalb der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen zu führen.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. Nr. 20 BauGB)**

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu bringen. Die Einleitung in das Grundwasser bedarf einer behördlichen Genehmigung. Eine Brauchwassernutzung ist zulässig.

Das von den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet (Versickerungsanlagen innerhalb der Verkehrsflächen) zu versickern.

Flächen für Parkplätze, Stellplätze und ihren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien zu erstellen (Öko- oder Sickerpflaster etc.) oder als wassergebundene Fläche herzustellen.
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die in der Planzeichnung, Teil A, festgesetzten privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich - Planstraße B) werden

 - für die anliegenden Grundstückseigentümer, Fahrzeuge der öffentlichen Daseinsvorsorge und Unternehmen der Ver- und Entsorgung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (auch zwecks Regenwasserversickerung) belastet.
 - Heizungsbeschränkung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**

Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe (Braunkohle, Steinkohle) zur Versorgung des Hauptgebäudes mit Wärme und Warmwasser ist nicht zulässig. Ausnahmsweise kann je Grundstück eine Feuerungsanlage für feste fossile Brennstoffe zugelassen werden, wenn diese zur Raumwärmeversorgung des jeweiligen Teils des Gebäudes von untergeordneter Bedeutung ist. (31 Abs. 1 BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Als Kompensationsmaßnahme wird im Geltungsbereich die Gehölzanpflanzung entlang der östlichen und südlichen Grenze des Plangebietes ausgewiesen (siehe Umweltbericht, LPR 15.11.2007; Maßnahmen A1 und A2)
 Weiterhin wird die Pflanzung von je einem Großbaum je Grundstück festgelegt (siehe Umweltbericht, LPR 15.11.2007; Maßnahmen A3). Die Pflanzung von 19 weiteren Bäumen soll außerhalb des Geltungsbereiches (in Verlängerung der Münsterberger Straße erfolgen (siehe Umweltbericht, LPR 15.11.2007; Maßnahmen A4)
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 85 Abs. 3 der Bauordnung des Landes Sachsen - Anhalt**
- Dachform und Dachneigung**

In allen WR - Gebieten sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 50 ° zulässig. Bei Dachaufbauten, Gebäudeteilen (z. B. Wintergärten, Windfänge, Terrassenüberdachungen), Garagen, Carports und Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch geringer geneigte Dächer und abweichende Dachformen zulässig.
 - Dacheindeckung**

Bei den Hauptgebäuden sind nur Ziegel- und Betondachsteine in roten, braunen und grauen Farbtonen und Anlagen zur regenerativen Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Bei Dachaufbauten und Gebäudeteilen (z. B. Wintergärten, Windfänge, Terrassenüberdachungen) sind ausnahmsweise auch abweichende Eindeckungen zulässig.
 - Dachaufbauten**

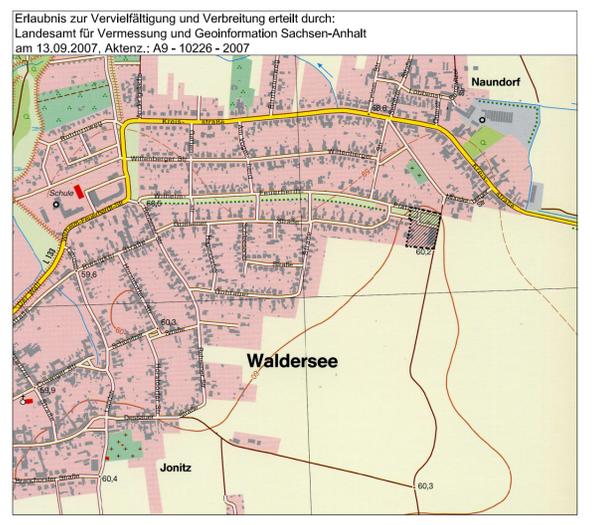
Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten auf einer Dachseite ist auf max. 1/2 der darunter liegenden Wandlänge des Hauptgebäudes begrenzt. Bei mehreren Dachaufbauten müssen diese nach der Form, der Dacheindeckung und der Dachneigung gleich ausgebildet werden.
 - Gestaltung der Traufe**

Die Traufe ist grundsätzlich durchgängig zu gestalten. Ausnahmsweise kann auf der der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite eine Traufunterbrechung zugelassen werden, wenn die Unterbrechung ein Höchstmaß von 1/3 der Länge der darunter liegenden Wand des Hauptgebäudes nicht überschreitet (siehe Prinzipskizze).
 - Grundstückseinfriedungen**

Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur in offener Form und als Hecken bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Offen gestaltete Einfriedungen können ausnahmsweise in Verbindung mit gemauerten Sockeln und Pfeilern errichtet werden, wenn der Sockel nicht höher als 0,4 m über die Verkehrsfläche reicht. Einfriedungen zu den östlichen und südlichen Grenzen des Bebauungsplangebietes dürfen nur in Form von Hecken errichtet werden. Die Integration von Maschendrahtzäunen ist zulässig.

gaudlarchitekten

c.-m.-von-weber-str. 16 fon 0340, 230 19 86 info@gaudlarchitekten.de
 06844 dessau - rosslau fax 0340, 230 19 85 www.gaudlarchitekten.de



STADT DESSAU - ROSSLAU
 Bebauungsplan Nr. 172
 Wohnanlage Wilhelm - Feuerherdt
 - Straße in Walderssee

VORENTWURF

Dessau - Roßlau, 15.11.2007
 Maßstab 1:500