



Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

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

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB UND §16 BauNVO)

0.4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

I-II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 (1) Nr. 2 BauGB UND §23 BauNVO)

O offene Bauweise

H nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

B Baulinie

B Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fz Fuß- und Radweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)

— unterirdisch; hier: Gas - Hochdruckleitung

Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öff. Grünflächen, öffentlich

Priv. Grünflächen, privat

G Gartenland

... Verkehrsbegleitgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

W Wasserflächen; hier: Graben R 120 (Graben Revier Schleppke - Gewässer II. Ordnung)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB)

L Flächen für die Landwirtschaft

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

... Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)

1 - **2** Unterscheidungssignatur der Einzelflächen ohne Normencharakter

... Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB)

... Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB)

... zu erhaltender Baum

S Sonstige Planzeichen

... Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB); Begünstigte: Versorgungsträger

... Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr.10 und (6) BauGB); hier: Gewässerschonstreifen

... Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

- Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 20.12.2005

- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert durch die 2. Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 05.07.2007 (GVBl. LSA S. 214)

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, rechtskräftig seit dem 24.12.2006

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO unzulässig.
- Höhenlage der Gebäude / baulichen Anlagen:

Die Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss "OKFF EG" darf nicht höher oder tiefer als 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen (Normalhöhe). Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte, der dem Baugrundstück als Hauptschließung zugeordneten Verkehrsfläche. Eine von vorstehender Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern.

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

- Die Baulinien und Baugrenzen dürfen im Bereich von Erkern, Loggien, Balkonen sowie baulichen Anlagen gem. textliche Festsetzung Ziff. 4, gem. § 23 (2) und (3) BauNVO im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu 1,50 m überschritten werden.
- Gem. § 23 (5) BauNVO sind überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gärtnerisch zu gestalten. Bei Gehölzpflanzungen ist dabei auf Koniferen zu Gunsten standortgerechter Arten gem. Artenliste zu verzichten.

Stellplätze und Garagen

- Für die Anlage von Stellplätzen und Grundstückszufahrten im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gilt:

Die Oberflächen sind mindestens mit einem Abflussbeiwert von 60% wasserdurchlässig zu gestalten. Für Grundstückszufahrten sind bituminös gebundene Decken und Straßenbeton unzulässig.

Grünflächen

- Auf der öffentlichen Grünfläche entlang der Kreisstraße sind die vorhandenen heimischen Gehölze dauerhaft zu erhalten und Bestandslücken durch Nachpflanzung von Hochstämmen zu ergänzen. Insgesamt soll das Erscheinungsbild einer durchgängigen Baumreihe entstehen. Die begrünten Flächen sind als Landschaftsrasen zu erhalten. Die Anlage von Grundstückszufahrten und das Queren von Leitungsverläufen der technischen Infrastruktur sind im erforderlichen Umfang über die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün zulässig.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Je 1 m² Bepflanzungsfläche ist mindestens ein strauchartiges Gehölz gem. Artenliste als Hecke zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 5 verschiedene Arten zu pflanzen. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Fall ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

- Die zu pflanzenden Gehölze sind art- und funktionsgerecht zu unterhalten und bei ihrem Abgang durch gleichartige gem. Artenliste zu ersetzen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Auf der bezeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und die natürlichen Entwicklung von Gebüsch frischer Standorte zu fördern. Der Bereich ist weitestgehend sich selbst zu überlassen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² Grundfläche ein Obstbaum mit einem Stammumfang von 10/12 cm anzupflanzen. Das östlich davon festgesetzte private Gartenland ist mit Hecken einzugrünen. Dazu sind entlang der östlichen Flächengrenze mehrzeilige Pflanzverbände aus heimischen Gehölzen gem. Artenliste anzulegen.

- Die Fläche **1** ist als mesophiles Grünland zu pflegen; Entwicklungsziel ist der Lebensraumtyp 6510 magere Flachland-Mähwiese. Auf der Fläche ist eine Solitärbaumgruppe aus 5 Stiel-Eichen anzulegen. Die Grabenböschung ist extensiv zu pflegen. Vorhandener Gehölzbewuchs heimischer Arten ist zu pflegen und zu erhalten.

- Die Grabenböschung im Bereich der Fläche **2** ist extensiv zu pflegen. Vorhandener Bewuchs heimischer Arten ist zu pflegen und zu unterhalten.

Artenliste

Bäume für Anpflanzungsfestsetzungen, Solitäre:
3x verpflanzte Hochstämmen, 18 -20 cm Stammumfang

Acer platanoides
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia intermedia "Pallida"

Spitz-Ahorn
Stiel-Eiche
Winter-Linde
Kaiser-Linde

Gehölzstreifen am Graben:
3x verpflanzte Solitäre, mind. 3 Grundstämme

Alnus glutinosa
Alnus incana

Schwarz-Erle
Grau-Erle

Obstgehölze:
3x verpflanzte Hochstämmen, ab 10 -12 cm Stammumfang
Es sollen traditionelle, standortangepasste Obstsorten verwendet werden.

Freiwachsende Hecke:
Gehölzgruppen (Bäume und Sträucher)

Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguineum
Corylus avellana
Crataegus monogyna, C. laevigata
Malus sylvestris
Ribes rubra
Pyrus communis
Prunus mahaleb
Prunus spinosa
Quercus robur
Rosa canina
Rosa tomentosa
Salix fragilis
Ulmus laevis
Viburnum opulus

Feld-Ahorn
Hainbuche
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuss
Weiß-Dorn
Wildapfel
Rote Johannisbeere
Wildbirne
Steinweisel
Schlehe
Stiel-Eiche
Hunds-Rose
Filz-Rose
Vogelbeere
Flatter-Ulme
Gemeiner Schneeball

Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten:

Bei großkronigen Arten sind mind. 3 x verpflanzte Hochstämmen mit Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) vorzusehen.
Bei der Pflanzung von Sträuchern sind 2 x verpflanzte Gehölze mit mindestens 4 Trieben (vorzugsweise balliert), bzw. entsprechende Heckenpflanzen in Größen ab 60 - 80 cm (ausgenommen niedrigwüchsige Arten) zu verwenden.

Allgemeine Hinweise

Nach Neuanlage sind die Bepflanzungen durch 3-jähriger Entwicklungspflege zu fördern. Abgängige Gehölze sind durch gleichartige zu ersetzen. Erforderliche Schnitt- und Pflegemaßnahmen sind vorzugsweise außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen.

Die Gehölzflächen sind durch extensive, auf das notwendige Minimum beschränkte Pflege naturnah zu entwickeln. Krautsäume und Staudenfluren sind durch sporadische Mahd zu erhalten und zu pflegen, vorgelagerte Bereiche sind als max. 2-schürige Wiese zu pflegen, mit Landschaftsrasen begrünte Flächen sind durch dauerhafte Pflege als solche zu erhalten.

Büro für Stadtplanung

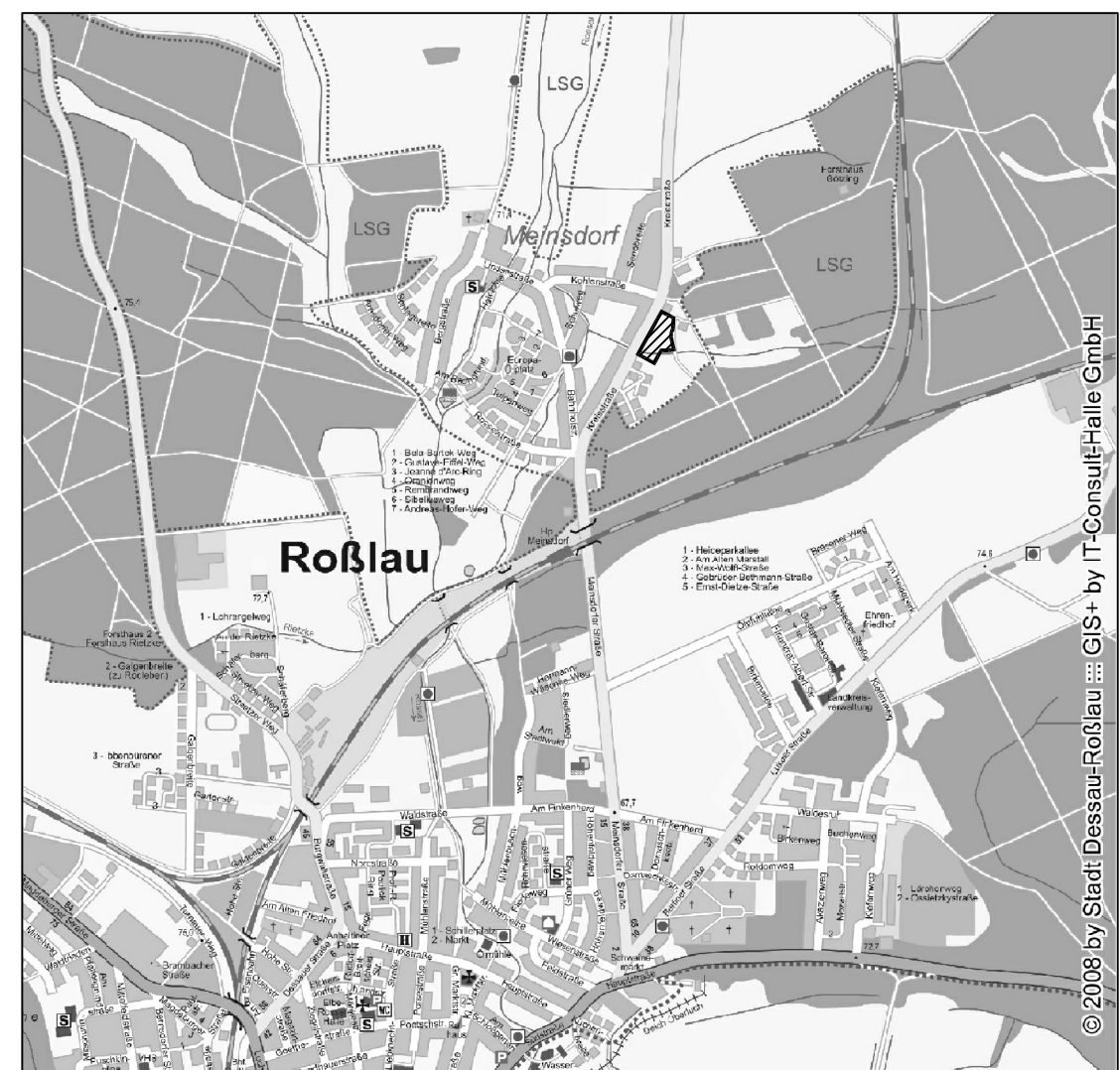
Dr.-Ing. W. Schwerdt

Humperdinckstraße 16
06844 Dessau-Roßlau

Tel. (03 40) 61 37 07 / Fax. (03 40) 61 74 21

E-Mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de

Alsleben Braunschweig Leipzig Senftenberg



STADT DESSAU-ROSSLAU

Bebauungsplan
Nr. 196 "An der Kreisstraße"

Vorentwurf

Datum 30.10.2008

Maßstab 1:1.000

