

"Bebauungsplan Nr. 125 "Große Lobenbreite" in Dessau - Kleinkühnau



TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- WA Allgemeines Wohngebiet**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
- GRZ Grundflächenzahl (GRZ), Höchstmaß**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
- TH/FH Traufhöhe / Firsthöhe als Höchstgrenze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 18 BauNVO
- O offene Bauweise**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 18 BauNVO
- E nur Einzelhäuser zulässig**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 18 BauNVO
- Baugrenze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
- Fläche für den Gemeinbedarf**
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Zweckbestimmung: Spielplätze für Schule und Kindergärten
- Straßenverkehrsfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg, Verkehrsberuhigter Bereich
- Fläche für Versorgungsanlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung: Trafostation, Pumpstation / Pumpstation Schmutzwasser (SW), Regenrückhaltebecken (RRB), Gasregeneration
- Öffentliche Grünfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Kinderspielfläche, Ausgleichsfläche "Grünfläche"
- Private Grünfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche "Obstwiese", Ausgleichsfläche "Grabeland", Vor- und Entsorgung, Begrünung
- Anpflanzen von Bäumen und Strüchern**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Strüchern**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Zweckbestimmung: PF 1-3
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
§ 9 Abs. 7 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Wertstoffcontainer**
- Poller / Durchfahrtsverbot**
- bestehende Gebäude**
- Koordinaten (Gauss-Krüger) neuer Grenzpunkte**
X-Wert / Y-Wert
- Bereich Regenrückhalte- und Versickerungsbecken**
(Sohlhöhe 57,5 m ü NN)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Gewässerschonstreifen mit Pflegeweg**
nach § 94 Wasserrecht für das Land Sachsen-Anhalt

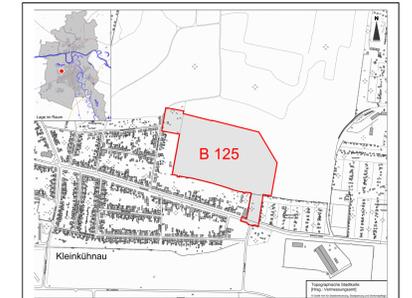
NUTZUNGSSCHABLONE

WA	Gebietsart
GRZ 0,35	Grundflächenzahl
TH 4,8 m	Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe als Maximalwert)
FH 10,0 m	Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe als Maximalwert)
offene BW	Bauweise

Planverfasser:
NACHTRIEB & WEIGEL
STADTDESIGN - URBAN PLANNING
Bahnhofstraße 44
67346 Speyer
Telefon 06232-6776-0
Email: info@stadtplanung.com

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO**
 - 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO**
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen und im Plangebiet nicht zulässig.
 - 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO**
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO und der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO. Die entsprechenden Festsetzungen sind in der Planzeichnung Teil A eingetragen.
Die Grundflächenzahl beträgt max. 0,35.
Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO
Für die Höhe baulicher Anlagen gelten die durch Planertrag festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Fallabwärts der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mit Vor dem Grundstück.
Als Traufhöhe ist die äußere Schrittkante zwischen aufsteigender Wand und der Dachhaut definiert.
Ausnahme: Für Gebäude mit Flachdächern und fachgeneigten Dächern bis max. 20 Grad Dachneigung beträgt die maximale Gebäudehöhe 6,25 m.
 - 3. Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze, Carports, Garagen und deren Zufahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB**
Garagen, überdachte Stellplätze und Carports sind in einem Abstand von mindestens 5,00 Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.
Hinter der rückwärtigen Baugrenze sind keine Stellplätze, Garagen, überdachten Stellplätze oder Carports oder deren Zufahrten zulässig.
Stellplätze, sowie Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu gestalten (z.B. Rasenpflaster, Fugenpflaster, Pflasterstreifen zwischen Grün, versickerungsfähiges Betonsteinpflaster). Der Aufbaubereich darf max. 0,7 betragen. Zugangsweg zu Haus- und Wohnungseingängen sind davon ausgenommen.
 - 4. Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
Die unbesetzten Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Pro Gebäude ist ein hochstämmiger einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
Die Pflanzflächen von mind. 4 m² je Baum sind vor schädlichen Einwirkungen wie Befahren / Begehen zu schützen.
- 4.1 Zu verwendende Baum- und Gehölzarten innerhalb öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen:**
Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer platanoides 'Columnare' (Säulen-Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle/Rot-Erle), Betula pendula (Sand-Silberhainbuche), Betula pubescens (Moor-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche/Weißbuche), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Fraxinus alnus (Faulbaum), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Rosa canina (Hunds-Rose), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Populus tremula (Zitter-Pappel/Aspen-Eiche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Quercus robur 'Fastigiata' (Stachel-Eiche), Salix alba (Weidenweide), Salix fragilis (Brom-Weiden/Koch-Weide), Sorbus aucuparia (Eberesche/Vogelbeerenbaum), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde), Ulmus glabra (Berg-Ulme), Ulmus laevis (Flecken-Ulme), Ulmus minor (Feld-Ulme) sowie Obstbäume.
- 4.2 Pflanzschema und zu verwendende Baumarten für die Obstwiesen:**
Sorte "Altes Hochstamm", Höhe 2,5 m, Umfang 10-12 m, Pflanzabstand von Reihe zu Reihe ca. 12 m.
Pflanzabstand von Baum zu Baum ca. 12 m.
Apfel: Goldparmäne, Cox Orange, Roter Boskoop, Kaiser Wilhelm
Birnen: Gute Luise, Madame Verte, Gute Graue, Sievenicher Mostbirne
Pflaumen: Ortolanpflaume, Walgerheim Frühzweitsche
- 4.3 Pflanzschema und zu verwendende Baum- und Gehölzarten für die Hecken PF 1 und die Gehölzflächen PF 2:**
Reihenabstand: ca. 2 m, Abstand in der Reihe: ca. 2 m, Abstand Reihe/Zaum: ca. 1 m
Zaun: O X X X O X X X X X O X X X X O 1. Reihe
X X O X X X O X X X X O X X 2. Reihe etc.
O - Bäume: Mindestpflanzqualität 2 x verschult mit Ballen, 125 bis 150 cm groß
X - Strücher (jeweils vier gleichartige): Mindestpflanzqualität 2 x verschult, 60 bis 100 cm groß
Zu verwendende Arten: Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Feldahorn (Acer campestre).
- 4.4 Zu verwendende Gehölzarten für die Hecken PF 3:**
Mindestpflanzqualität 2 x verschult, 60 bis 100 cm groß.
Zu verwendende Arten: Europäisches Pfaffenhütchen (Eucymus europaeus), Schlehle (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Hasel (Corylus avellana), Eberesche (Sorbus aucuparia), Blutorter Hartriegel (Cornus sanguinea), Wildbirne (Pyrus pyraeaster).



STADT DESSAU-ROSSLAU
Bebauungsplan Nr. 125
"Große Lobenbreite"

ENTWURF
31.05.2012
Maßstab 1 : 1.000

