

BEBAUUNGSPLAN WOHNSIEDLUNG „HEIDEHOF“

(mit örtlicher Bauvorschrift)

GEMEINDE : POUCH
LANDKREIS : BITTERFELD
REGIERUNGSBEZIRK : DESSAU

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNG

ZUR FASSUNG VOM 15.01.1996

2. Überarbeitung vom 17.01.1997

Hat vorgelegen zur Genehmigung
Az: **25-21102-Bi 54023**
Dessau, den **23.04.97**
i.A. Presche
Regierungspräsidium Dessau
Im Auftrage



ORTSPLANUNG

COPLAN Ingenieurgesellschaft mbH
Dipl. - Ing. Peter Kessler
84307 Eggenfelden, Karl Rolle Str. 43
Tel. (08721) 705 - 100

Abteilung Ortsplanung
Tel. (08721) 705 - 320/328



COPLAN

1 TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 87 BauO LSA i.V. mit § 9 Abs.4 BauGB)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87, Abs.1 BauO LSA)

1.1 Dachform/Dachgestaltung

1.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude und Garagen sind als Satteldächer (SD) oder Krüppelwalmdach (KWD) auszubilden.

1.1.2 Die Dachneigung beträgt:
für die Parzellen 1-6; 10-23; 32-51 und 61-71 30° - 38°
für die Parzellen 7-9; 24-31 und 52-60 36° - 44°

1.1.3 Die Kniestockhöhe beträgt:
für die Parzellen 1-6; 10-14; 16-23; 32-51 und 61-64 über 1.OG unzulässig
für die Parzellen 15 und 65-71 max. 1,00m von Rohfußboden bis OK Pfette
für die Parzellen 7-9; 24-31 und 52-60 max. 1,50m von Rohfußboden bis OK Pfette

1.1.4 Dachgauben als Einzel- oder Schleppgauben, sowie Zwerchgiebel sind bei Parzellen 7-9, 15, 24-31, 52-60 und 65-71 zulässig. Einzelbreite der stehenden Dachgauben max 1,20 m, Abstand von der Giebelwand mind. 2 m

1.1.5 Dachflächenfenster mit einer Fensterfläche von max. 1,00 m² sind zulässig.

1.1.6 Dachdeckung: Es ist Ziegel-, Beton- sowie Schieferdeckung zulässig.

1.1.7 Sonnenkollektoren sind der Dachfläche anzupassen und zu integrieren.

1.2 Gebäudehöhen

Die max. Wandhöhe traufseitig beträgt für die Parzellen 15 und 65-71 **6,50m** ab gewachsenem Gelände, für die Parzellen 1-6; 10-14; 16-23; 32-51 und 61-64 **5,70m** ab gewachsenem Gelände, für die Parzellen 7-9; 24-31 und 52-60 **4,45m** ab gewachsenem Gelände.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

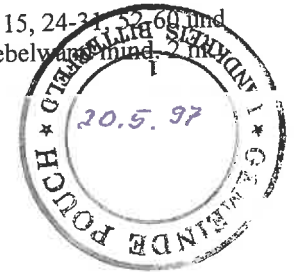
1.3 Außenwände

1.3.1 Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen vorzusehen.

1.4 Garagen und Nebengebäude

1.4.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer sind unzulässig, außer diese werden erdüberdeckt (Gründächer).

1.4.2 Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe und im Erscheinungsbild mit der Nachbargarage abzustimmen.



Anstatt Garagen sind auch überdeckte Stellplätze zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

- 1.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 1.5.2 Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen gemäß der BauO LSA einzuhalten.

1.6 Stellplätze

- 1.6.1 Die Breite von Garagenzufahrten darf max. der Breite der Garage entsprechen. Die Garagenzufahrt muß mindestens 5,00 m tief sein, damit diese als Stellplatz für Kraftfahrzeuge genutzt werden kann.
- 1.6.2 Nebeneinander liegende Zufahrten sind nicht einzuzäunen und mit einem mind. 80 cm breiten Pflanzstreifen zu trennen.

Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die Befestigungsflächen der Garagenzufahrten auf max. der Breite der Garagen zu begrenzen und in folgenden Materialien alternativ auszuführen:

- a) Riesel auf verdichtetem Kies
- b) Schotterrasen
- c) wassergebundene Decke
- d) luft- und wasserdurchlässige Betonsteine
- e) Rasenfugenpflaster
- g) Natursteinpflaster

Asphaltdecken sind nicht zulässig.

1.7 Schallschutz

Zur Minderung der erhöhten Lärmeinwirkung entlang der Straße nach Löbnitz (L 139) und an der B 100 werden für die Gebäude der Parzellen 7; 40 - 44 und 60 - 64 Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 3 an Straßen- und Seitenfronten festgesetzt. Die Schlaf- und Kinderzimmer sind an der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

1.8 Einfriedung

- 1.8.1 Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind unzulässig.
- 1.8.2 Die Höhe aller Zaunarten ist auf max. 1,20 m beschränkt. Höhere Einfriedungen sind nur in Form von Hecken zulässig. Die Gemeinschaftsflächen (Grünflächen, Stellplätze) sind von Einfriedungen freizuhalten und einheitlich zu gestalten.
- 1.8.3 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holzstaketenzaun auszuführen.
- 1.8.4 Pfeiler für Türen und Tore sind in Holz, verputztem und weiß gestrichenem Mauerwerk, gestocktem oder verputztem Beton auszuführen.
- 1.8.5 Zäune an seitlichen Grundstücksgrenzen sind entweder als Holzstaketenzaun oder als Maschendrahtzaun herzustellen.

1.9 Abfallbehälter

- 1.9.1 Ist es nicht möglich, für Abfallbehälter Wandeinbaufächen herzustellen oder sie in Garagen oder Nebengebäuden unterzubringen, so sind durch Mauerpfeiler oder Hecken vor Einsicht geschützte Flächen auf dem Grundstück vorzusehen. Die Flächen für Sammelbehälter (Recyclingstufe 1) sind im Plan ausgewiesen.

2 GRÜNORDNUNG

2.1 Bepflanzung, Eingrünung

Die öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend Punkt 2.3 anzulegen und zu unterhalten.

Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden, buntlaubigen und exotischen Züchtungen, säulenförmigen farbgezüchteten Koniferen und Koniferenhecken. Zierformen mit grünem Laub bzw. einheimische Koniferen können bis zu einem Anteil von 30% in nicht bebaubaren Grundstücksflächen gepflanzt werden.

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft dürfen nur einheimische Arten nach Liste 2.3.2 verwendet werden, dabei ist auf eine durchlaufende und lockere Bepflanzung zu achten. Je Grundstück ist je 200 m² Grundstücksfläche ein Baum nach Punkt 2.3.1 oder 2.3.2 zu pflanzen, mindestens jedoch zwei Bäume je Grundstück.

2.2 Stellplätze

Je 4-5 Stellflächen ist durch die Pflanzung eines Baumes laut Liste 2.3.1 bzw. 2.3.2 eine Untergliederung und Beschattung der Stellplätze zu erzielen.

Die Baumscheiben sind in mindestens 2m Breite mit Landschaftsrasen, Gehölz- oder Staudenpflanzung zu gestalten.

Als Befestigung ist eine wasserdurchlässige Deckschicht zu wählen.

2.3 Pflanzlisten

Die Arten lehnen sich an die bodenständige Vegetation des Planungsraumes an bzw. sind ergänzt durch ortstypische Gehölzarten (Obstbäume) und kleinkronige Baumformen für gebäudenahe Pflanzungen. Als Pflanzmaterial müssen autochthone Gehölze, deren Vermehrungsmaterial aus dem gleichen Naturraum stammt, verwendet werden.

2.3.1 Bäume im öffentlichen Bereich

Bäume I. Ordnung:

Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Bäume II. Ordnung

Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Crataegus laevigata	-	Rot-Dorn
„Paul's Scarlet“	-	Rot-Dorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus monogyna	-	Weißdorn

Mindestpflanzqualität: H., 3 x v., a.e.w.St., St.U. 14-16cm

2.3.2 Gehölzflächen bzw. Einzelbäume im privaten Bereich:

Bäume I. Ordnung:

Betula pendula	-	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Bäume II. Ordnung

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crateagus laevigata		
„Paul's Scarlett“	-	Rot-Dorn
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Mindestpflanzqualität: H. oder Hei., 2 x v., St.U. 16-18cm

Sträucher:

Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus oxyacantha	-	Zweiggrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Prunus spinosa	-	Schlehdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Lonicera xylostrum	-	Gemeine Heckenkirsche
Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa arvensis	-	Feldrose
Rosa rubrifolia	-	Alpenrose
Syringa vulgaris	-	Flieder
Viburnum latana	-	Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualität: 2 x v., Höhe 60-100cm

2.3.3 Im Bereich von Sichtdreiecken (Einmündungen) - Niedrige Strauchpflanzung sowie Einzelbäume (siehe Pkt.2.3.1)

Ligustrum vulgare

„Lodense“	-	Zwergliguster
Ribes alpinum	-	Alpenjohannisbeere
Rosa arvensis	-	Feldrose
Salix pupurea		
„Nana“	-	Zwergpurpurweide

Im Bebauungsplan gekennzeichnete Pflanzstreifen dürfen für Zuwege und Einfahrten unterbrochen werden.

2.3.4 Wandbegrünung

Heimische Kletterpflanzen:

Clematis vitalba

Hedera helix

-

Gewöhnliche Waldrebe

-

Efeu

Eggenfelden, den 17.01.1997

COPLAN

Ingenieurgesellschaft mbH

Dipl.-Ing. Peter Kessler

Eggenfelden



.....
Christoph Niedernhuber
Abteilung Ortsplanung

18.4.97

.....
Ort, Datum



.....
(Unterschrift)
Der Bürgermeister/
Oberbürgermeister