



BEBAUUNGSPLAN WOHNSIEDLUNG „HEIDEHOF“

GEMEINDE : POUCH
LANDKREIS : BITTERFELD
REGIERUNGSBEZIRK : DESSAU

1. Änderungsverfahren

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNG

Änderung vom 12.04.2000



ORTSPLANUNG

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

Abteilung Ortsplanung
Tel. (08721) 705 - 320



COPLAN

1. Änderung des Bebauungsplans „Wohnsiedlung Heidehof“

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 12.04.2000.
Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft
„Muldestausee“ ortsüblich bekannt gegeben.

Pouch, 05.10.2000

Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.04.2000 den Entwurf zur 1. Änderung des
Bebauungsplans sowie die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Pouch, 05.10.2000

Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom
12.05.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Pouch, 05.10.2000

Bürgermeister

4. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus dem textlichen Festsetzungen, Teil B und
der Begründung haben in der Zeit vom 05.06.2000 bis 07.07.2000 während der
Dienststunden

Montag	8.30 bis 12.00 Uhr und 13.30 bis 15.30 Uhr
Dienstag	8.30 bis 12.00 Uhr und 13.30 bis 17.30 Uhr
Mittwoch	8.30 bis 12.00 Uhr und 13.30 bis 15.30 Uhr
Donnerstag	8.30 bis 12.00 Uhr und 13.30 bis 15.30 Uhr
Freitag	8.00 bis 12.00 Uhr

zur allgemeinen Einsichtnahme in der Verwaltungsgemeinschaft „Muldestausee“,
Dorfplatz 1, 06749 Friedersdorf gem. § 3 Abs 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen
während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 26.05.00
im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft „Muldestausee“ bekannt gegeben.

Pouch, 05.10.2000

Bürgermeister

5. Die eingebrachten Bedenken und Hinweise wurden im Gemeinderat am 06.09.2000
geprüft.

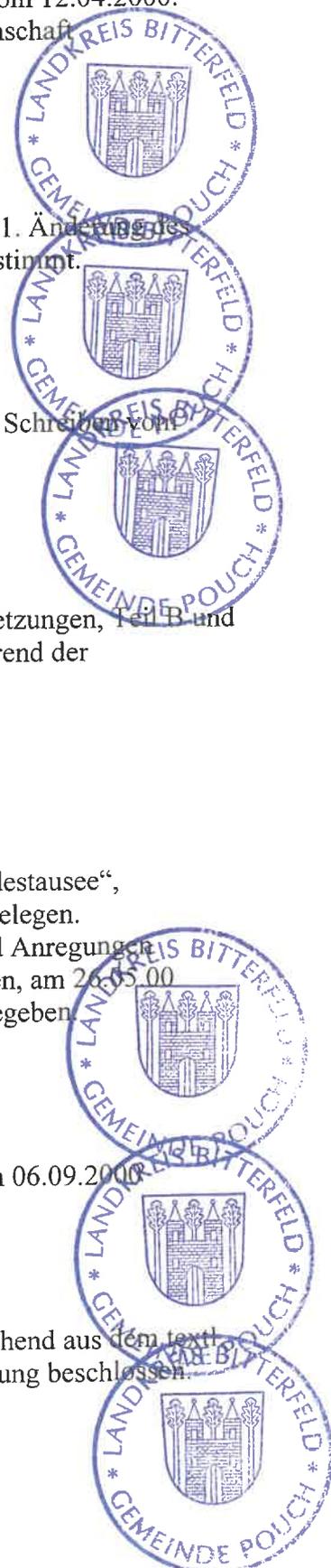
Pouch, ..

Bürgermeister

6. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohnsiedlung Heidehof“, bestehend aus dem textl.
Festsetzungen, Teil B wurde am 06.09.2000 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde gebilligt.

Pouch, 05.10.2000

Bürgermeister



ORIGINAL

7. Die Änderung des Bebauungsplans wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 25.10.2000 Az. 25-21102- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt. Bi 5402311.A

Dessau, de 25.10.2000



J. b. Te. N. S.
Regierungspräsidium

8. Die Nebenbestimmungen wurden durch Beitrittsbeschluss des Gemeinderates vom erfüllt.

Pouch,

Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft „Muldestausee“ vom 27.11.00 öffentlich bekannt gegeben. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung von Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Die Satzung tritt am 24.12.00 in Kraft.

Pouch, 28.11.2000

Bürgermeister



1. Änderung, Entwurf vom 12.04.2000: 1 Blatt, Textliche Festsetzungen, Blatt 1.

1 TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachform / Dachgestaltung

1.1.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Satteldach (SD), Walmdach (WD) oder Krüppelwalmdach (KWD) auszubilden.

1.1.2 Die Dachneigung beträgt 30° bis 45°.

1.1.3 „Die Kniestockhöhe beträgt max. 1,50 m vom Rohfußboden bis OK Pfette im 1. OG. Im 2. OG ist ein Kniestock unzulässig.“

1.1.4 Dachfenster sind als Gauben und Dachflächenfenster auszubilden.

1.1.5 Dacheindeckung: Es ist Ziegel-, Beton- oder Schieferdeckung zulässig.

1.1.6 Sonnenkollektoren sind der Dachfläche anzupassen und zu integrieren.

1.2 Gebäudehöhen

Die max. Wandhöhe traufseitig beträgt 5,75 m ab gewachsenem Gelände bei 2 Vollgeschossen (II).

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, Klinkerflächen und / oder Fachwerk mit Putz- bzw. Klinkerausfachung vorzusehen.

1.4 Garagen

1.4.1 Bei Garagen, die mit dem Hauptgebäude eine bauliche Einheit bilden, sind Flachdächer unzulässig, es sei denn, diese werden als Terrasse genutzt.

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

1.4.3 Anstatt Garagen sind auch überdachte 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 Wandeinbauflächen 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		
„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
Crataegus 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	-	Zweigrifflicher 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 Planzstreifen dürfen für Zuwege und Einfahrten unterbrochen werden.

2.3.4 Wandbegrünung

Heimische Kletterpflanzen:		
Clematis vitalba	-	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu

Aufgestellt:
Pouch/Eggenfelden, 12.04.2000

Ortsplanung/ COPLAN WOLFEN
im Auftrag des Verfassers

.....
E. Lentz
COPLAN WOLFEN
Dipl.-Ing. E. Lentz
Schiffmühlenweg 9, 06774 Pouch
Tel./Fax 03493/57021



.....
Ort, Datum

.....
Der Bürgermeister

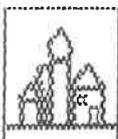
BEBAUUNGSPLAN WOHNSIEDLUNG „HEIDEHOF“

GEMEINDE : POUCH
LANDKREIS : BITTERFELD
REGIERUNGSBEZIRK : DESSAU

Vereinfachtes Änderungsverfahren § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG
ZUR FASSUNG VOM 15.01.1996

1. Änderung vom 12.04.2000



ORTSPLANUNG

COPLAN Ingenieurgesellschaft mbH
Dipl. - Ing. Peter Kessler
84307 Eggenfelden, Karl Rolle Str. 43
Tel. (08721) 705 - 0

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



Der genehmigte Bebauungsplan "Wohnsiedlung Heidehof" Pouch soll durch ein "Vereinfachtes Änderungsverfahren" nach § 13 BauGB geändert werden.

Die Änderung wird aus folgendem Grund erforderlich:

Der textliche Teil, Teil B des Bebauungsplanes ist in einigen Punkten unverhältnismässig eingengt in der Art, dass bestimmte Festsetzungen auf festgeschriebene Parzellen gemacht wurden.

Der Grund hierfür liegt darin, dass bei der Erarbeitung des B-Planes auf den davor erarbeiteten V- E- Plan bezug genommen wurde.

Infolgedessen wurden Bauzwänge festgeschrieben, die nicht dem allgemeinen Erscheinungsbild des Ortes entsprechen.

Zur Beseitigung dieser Zwänge und Einengungen wurden diese textlichen Teile gestrichen sowie einige Details neu formuliert. Siehe Textlicher Teil, Seite 1.

Sinn und Zweck der Neufestsetzung ist es, eine Vereinheitlichung des Textes, bezogen auf alle Baugrundstücke, zu erreichen, damit eine bessere Einfügung des Siedlungsgebietes in das Ortsbild erfolgen kann.

Art der Änderung

Die Planänderung dieses Verfahrens besteht darin, dass folgende Textstellen im Teil B - Textliche Festsetzungen überarbeitet wurden:

- Punkt 1.1.1: Ergänzung durch Walmdach (WD).
- Punkt 1.1.2: Streichung sämtlicher Parzellennummern und Festsetzung der Dachneigung auf einheitlich 30° bis 45°.
- Punkt 1.1.3: Streichung sämtlicher Parzellennummern und Festsetzung der Kniestockhöhe über EG auf einheitlich 1,50 m.
- Punkt 1.1.4: Neufestlegung, dass alle Dachfenster als Gauben- und Dachflächenfenster ausbildbar sind.
- Punkt 1.1.5: Die Einschränkung einer max. Dachflächenfenstergrösse von 1,00 m² ist gestrichen.
- Punkt 1.2: Streichung sämtlicher Parzellennummern und Festsetzung der max. Wandhöhe traufseitig einheitlich auf 5,75 m.
- Punkt 1.3: Die Gestaltung der Aussenwände wurde erweitert auf Klinker und Fachwerk mit Klinker- bzw. Putzausfachung.
- Punkt 1.4.1: Die Dachausbildung der Garagen wurde neu formuliert.
- Punkt 1.4.3: Neu aufgenommen wurde die Möglichkeit von überdachten Stellplätzen.

Aufgestellt:
Pouch/Eggenfelden, 12.04.2000

Ortsplanung/ COPLAN WOLFEN
im Auftrag des Verfassers

COPLAN WOLFEN
Dipl.-Ing. E. Lentz
Schulmühnenweg 9, 06774 Pouch
E. Lentz Tel./Fax 034 93/5 70 21

