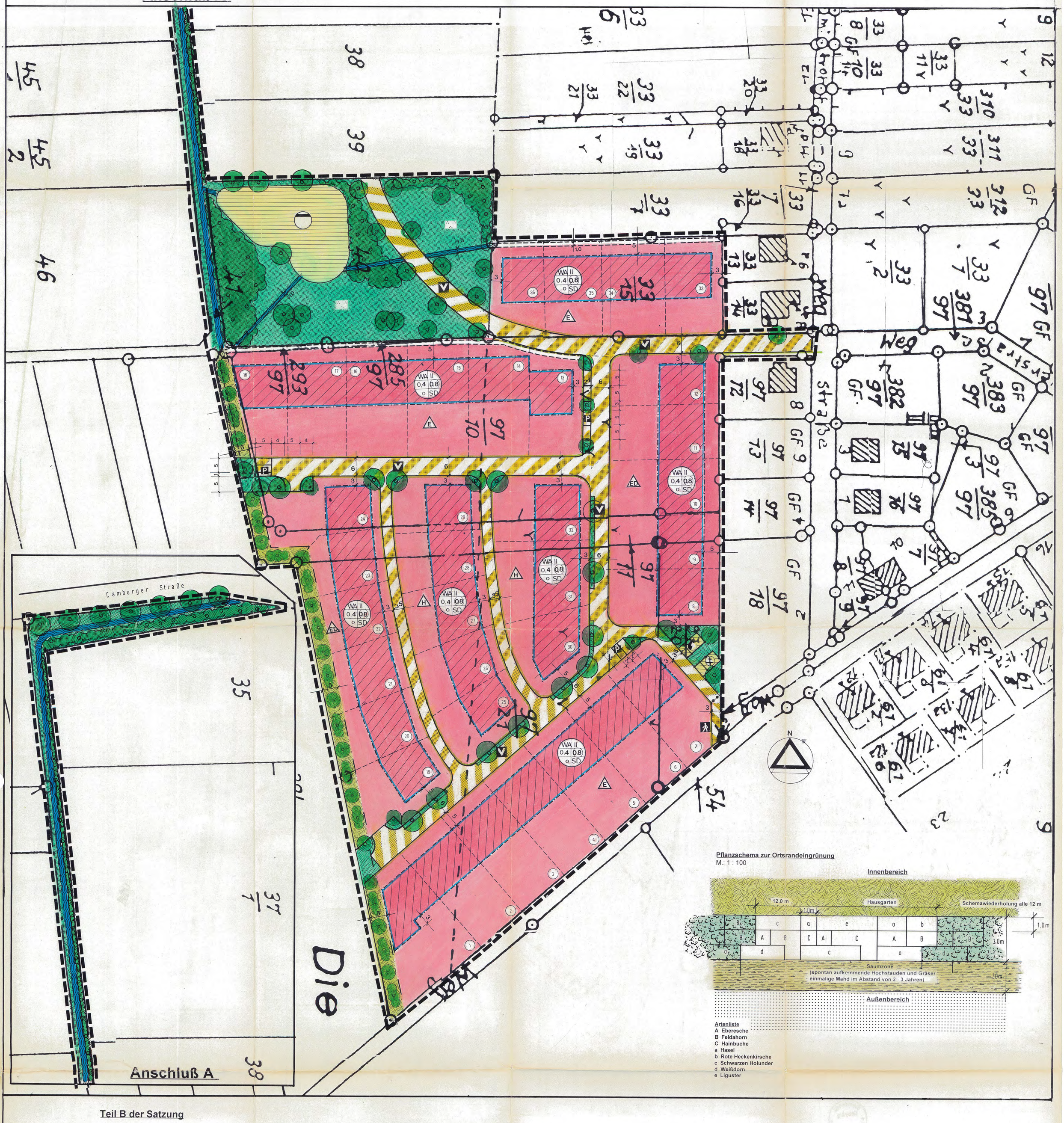
Gemeinde Droyßig 1 Landkreis Zeitz
13.10.93

~~1. Änderung~~ Bebauungsplan Nr. 01
"Weißenborner Weg" der Gemeinde Droyßig



Teil B der Satzung

Textfestsetzungen

A. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bauliche Nutzung:

1. Im einzelnen wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, daß von den in § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen folgende Nutzungen nicht zulässig sind:

   - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der als nicht überbaubare Teilfläche festgesetzten Flächen zulässig.

Bauweise, Bauhöhe:

3. Maßgebend für die zweigeschossige Bebauung ist die Außenwandhöhe. Die maximale Gebäudehöhe darf 10,00 m gemessen ab angrenzenden Straßenniveau (rechtwinklig) nicht überschreiten.

4. Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Eventuell erforderliche Anschüttungen oder Abgrabungen sind flach mit höchstens 10 % an das vorhandene Gelände anzugleichen.

   Bei der Vorlage des amtlichen Lageplanes zum Bauantrag ist ein Höhenplan mit einzureichen.

Pflanzgebote und Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

5. Die ausgewiesenen privaten Grünflächen sind als Abschluß zur offenen Landschaft als mindestens 5 m breite Baumhecke mit höhenmäßig abgestuften landschaftstypischen Gehölzen nach nebenstehendem Schema auszuführen.

6. In den Wohngebieten ist je 200 m^2 unbebauter Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum gemäß Artenauswahlliste (siehe 7.) zu pflanzen, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen..

7. Für die gemäß 6. festgesetzte Bepflanzung dürfen folgende Laubbäume verwendet werden: Mehlbeere, Eberesche und Hochstammobstbäume (Apfel, Birne oder Kirsche) sowie als Großsträucher und Sträucher auf den Grundstücken 1, und 18 bis 24 Hainbuche, Hasel, Feldahorn, Rote Heckenkirsche, Schwarzer Holunder, Weißdorn und Liguster.

8. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen können zusätzlich zu den Arten der Auswahlliste weitere landschaftsgerechte Gehölzarten angepflanzt werden.

   Zusätzlich zur Gebäudegrundfläche wird die maximal versiegelte Fläche auf 10 % pro Grundstück beschränkt.

9. Zur Verminderung der Abflußraten von Oberflächenwasser sind Anlagen zur Versickerung oder zur Speicherung bzw. zur Nutzung von auf Dachflächen aufgefangenem Regenwasser vorzusehen.

Stellplätze für Pkw

10. In den zwei innenliegenden Quartieren an den 3,5 m breiten Erschließungsstraßen (Baugrundstücke Nr. 19 bis 28) ist mindestens ein Einstellplatz je Grundstück parallel zur Erschließungsstraße bereitzustellen.

    Auf den übrigen Grundstücken ist vor den Garagen eine Zufahrt mit mindesten 5,0 m Länge auf eigenem Grundstück anzuordnen.

    Die Einstellplätze und Garagenzufahrten sind mit versickerungsfähiger Oberfläche zu versehen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder breitfugige unversiegelte Pflasterung).

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Dachgestaltung:

11. Als Dachform ist das Satteldach vorgeschrieben. In den drei innenliegenden Quartieren (Baugrundstücke Nr. 19 bis 32) sind Pultdächer zulässig für Anbauten, wenn die Firstlinie an der angebauten Wand verläuft. Sonderformen, wie Mansarddach oder Walmdach sind im Einzelfall zulässig, wenn die Ensemblewirkung mit benachbarten Gebäuden nicht gestört wird. Flachdächer sind nicht zulässig.

12. Die Dachneigung beträgt in den drei innenliegenden Quartieren (Baugrundstücke Nr. 19 bis 32) 25 bis 28°, in den übrigen Bereichen 35 bis 45°. Die Dächer sind mit ziegelroten Eindeckmaterialien einzudecken. Sonnenkollektoren sind zulässig.

Vorgartengestaltung und Vorgarteneinfriedungen

13. Die Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zugang bzw. Zufahrt zu Haus und Garage benötigt werden. Mindestens einer der anzupflanzenden Bäume ist im Vorgarten zu pflanzen.

14. Vorgarteneinfriedungen sind so zu gestalten, daß sie die Einheit des Straßen- oder Platzbildes nicht stören. Straßenseitige und seitliche Einfriedungen im Bereich des Vorgartens sollen, abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken und eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Lebende Hecken als Einfriedung der Vorgärten sind vorzuziehen. Nadelgehölze sind zur Grundstückseinfriedung nicht zulässig.

Anlagen für Abfälle:

15. Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Mülltonnensammelplätze sind mit Sträuchern gemäß 7. zu umpflanzen.

Abstandsflächen:

16. Für Bauwerks- und Grenzabstände gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom 14.10.93 Az.: 25-21102-1/1309 unter Auflagen/mit Maßgaben gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 11 BauGB genehmigt.

Halle, den 14.10.1993

Regierungspräsidium Halle

Im Auftrage

Weber

REGIERUNGSPRÄSIDIUM HALLE * 14 *