



VERFAHRENSVERMERK

16. Geändert aufgrund des Änderungsbeschlusses des Stadtrates vom 18.09.97
(Vorlage- Nr. 426.-08/97). Der Beschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht
durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 20.11.97.

Roßlau, den 15.11.1997




Der Bürgermeister

1. Änderung August 1997

BEBAUUNGSPLAN
NR. 4
WALDESRUH

Art der baulichen Nutzung

Für die Bereiche des Planungsgebietes, die als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt sind, gilt, daß die Ausnahmen laut § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Bei dem als Sondergebiet festgesetzten Bereich handelt es sich um ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit GRZ und GFZ (im Plan angegeben) festgelegt. Die angegebenen Werte sind Maximalwerte.

Bauweise

Die Wohnbebauung im Planbereich ist nur in Form von Reihenhausergruppen zulässig. Hier muß zwischen offener (o) und geschlossener Bauweise unterschieden werden, da die Hausgruppen teilweise die Länge von 50 m, gemäß BauNVO § 22 (2), überschreiten.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vorstehende Festsetzung gilt nicht für das nordöstlichste WA-Baufeld, welches südlich der Kundenparkplätze vom Einkaufsmarkt und gegenüber der Einfahrt ins Gewerbegebiet liegt.

Pro Reihenhausergrundstück ist maximal ein Garagenstandort zulässig.

Die Stellplätze für die Kunden des Einkaufszentrums sind auf den in der Planzeichnung mit P gekennzeichneten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anzuordnen.

Übrige Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen gliedern sich in Fahrstraßen, Rad- bzw. Fußwege sowie Mischverkehrsflächen.

Bei den Abgrenzungen dieser Flächen untereinander sowie bei den im Plan dargestellten Standorten der Straßenbäume sind im Rahmen des Straßenausbaus sowie in Anpassung an die infrastrukturellen Anschlußbedingungen geringfügige Abweichungen zulässig, es darf jedoch die Anzahl der Bäume nicht verringert werden.

Oberflächengestaltung, Grünordnung

- . Straßen, Gehwege, Parkflächen und Mischverkehrsflächen sind in Kleinpflaster herzustellen. Für die Rad- und Wirtschaftswege ist eine wassergebundene Decke vorzusehen.

In dem Bereich, wo Garagen und Stellplätze auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, sind diese mit einer Fassadenbegrünung auf mind. 50% der Gesamtfassadenfläche zu versehen, um einen Ausgleich für das mögliche höhere Maß der Überbaubarkeit der Grundstücke zu erzielen.

- . Die privaten Freiflächen (nicht überbaubare Flächen) sind grundsätzlich gärtnerisch zu gestalten.
Befestigte Flächen-sind in diesen Bereichen nur für Zufahrten und Stellplätze zulässig und sollten einen möglichst geringen Versiegelungsgrad aufweisen.
Auch im Vorgarten muß die gärtnerische Nutzung neben Zufahrt bzw. Stellplatz überwiegen.
- . Bei der Neuanspflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standorttypische Pflanzen zu verwenden.