

Artenliste für die Grünordnung		Sträucher	
Bäume		Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Rot-Eiche	Corylus avellana	Hassel
Quercus robur	Silber-Weide	Eurostium europaeus	Plattenhütchen
Salix alba	Trauer-Weide	Ligustrum vulgare	Liguster
Salix alba 'Tristis'	Ohren-Weide	Salix fragilis	Knaack-Weide
Salix aurita	Reiß-Weide	Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix daphnoides	Winter-Linde	Salix viminalis	Hanf-Weide
Tilia cordata		Sambucus nigra	Holunder
		Viburnum opulus	Wasser-Schneebeil

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Festsetzungen durch Zeichnung und Text gemäß § 9 BauGB
- WA** Allgemeines Wohngebiet § 3 BauNVO
 - II** Fläche für Gemeinbedarf (kirchl. Einrichtung) § 9 (1) Nr. 5 BauGB
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (Beispiel) § 16 BauNVO
 - 0,4** Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert (Beispiel) § 16 u. 19 BauNVO
 - 0,9** Geschossflächenzahl GFZ als Höchstwert (Beispiel) § 16 u. 20 BauNVO
 - o/g** offene / geschlossene Bauweise § 22 (1) BauNVO
 - b** besondere Bauweise § 22 (4) BauNVO
 - nicht überbaubare Fläche § 23 (3) BauNVO
 - Baugrenze § 23 (3) BauNVO
 - Verkehrsflächen; § 9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB; Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonst. Verkehrsflächen
 - Verkehrsstraße / Gehweg
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Gleichberechtigungsstraße
 - Fuß- / Rad- u. Wirtschaftsweg sowie Verkehrsgrün
 - Versorgungsfläche; § 9 (1) Nr. 12 BauGB
 - Umspannstation
 - Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - Öffentliche Grünfläche; § 9 (1) Nr. 15 BauGB:
 - Sportanlage
 - Spielplatz
 - Parkanlage
 - Private Grünfläche; § 9 (1) Nr. 15 BauGB: Gartenland
 - Wasserfläche § 9 (1) Nr. 16 BauGB
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft; (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):
 - neu anzuliegende Gebüsch- / Ufersaum
 - Natürliche Sukzession / - Obstbaum
 - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; § 16 (5) BauNVO; Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BPlanes, § 9 (7) BauGB;

Beispiel: Erläuterung der "Nutzungsschablone":

Art der baulichen Nutzung	WA	II	Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,3	0,9	
Geschossflächenzahl			0,9
Bauweise	o	S	Dachausbildung

Art der baulichen Nutzung
Nach § 16 BauNVO in Verbindung mit § 4 (3) BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen in den Allgemeinen Wohngebieten generell unzulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung
Die Ausnutzungsflächen dürfen um max. 20% überschritten werden, wenn ein Hausprojekt in einer Hausgruppe bei geringem Grundstückszuschnitt die Erhöhung erfordert, die gesamte Gruppe aber den festgesetzten Rahmen einhält. Bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche werden die Flächen von Stellplätzen, überdachten Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen nach § 21 (4) BauNVO nicht berücksichtigt.

Bauweise
Neben der gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzten "offenen Bauweise" (o) und der nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzten "geschlossenen Bauweise" (g) wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine "besondere Bauweise" (b) festgesetzt. Dort sind die Häuser in Gruppen zu errichten, dabei ist dort auch Grenzbebauung erlaubt. Darüberhinaus wird dort die zulässige Gebäudelänge nicht begrenzt.

Stellplätze, Garagen
Stellplätze und Garagen sind in der Regel innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können notwendige Stellplätze in der nicht überbaubaren Fläche zugelassen werden, wenn sie in breiflügeliger Pflasterung ausgeführt werden und pro 50 m² in Anspruch genommene Fläche ein Laubbaum gepflanzt und dauerhaft unterhalten wird.

Verkehrsflächen und deren Anschließung an andere Flächen
Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend der Planzeichnung nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB in Fahrstraßen, die nach den Erfordernissen der STVO herzurichten sind, in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die als Gleichberechtigungsstraßen ("Verkehrsberuhigte Bereiche") oder Parkplätze mit Verkehrsgrün zu gestalten sind, sowie Fuß-, Rad-, u. Wirtschaftsweg. Die Abgrenzung dieser einzelnen Verkehrsflächen untereinander und ihre in der Planzeichnung ablesbaren Maße sowie die Platzanforderungen der Straßenbäume können im Rahmen des Straßenausbaus und in Anpassung an die Anschlußbedürfnisse der Grundstücke sowie die Leitungsführung der Energieversorgungsleitungen geringfügig geändert werden. Pro Baugrundstück und angrenzender Erschließungsstraße kann nur eine Zufahrt mit einer Zufahrtbreite von höchstens 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche in Anspruch genommen werden.

Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft
Alle auf der durch Planzeichnung festgesetzten Fläche vorhandenen Gebüsch und Bäume sind zu erhalten, soweit sie als heimisch und standortgerecht gelten können. Nicht heimische und nicht standortgerechte Arten können ersetzt werden. Die neu anzuliegenden Gebüschflächen werden im 1x1 m-Verband mit heimischen, standortgerechten Sträuchern bepflanzt. Die Gebüsch sind dauerhaft zu erhalten.
Die Flächen zwischen den Gebüsch sind als extensive Wiesen festgesetzt, die je nach Ausgangszustand entweder neu anzulegen oder aus vorhandenem Grünland zu entwickeln sind. Auf den Wiesenflächen werden an einigen Stellen hochstammige Obstbäume gepflanzt. Diese sind dauerhaft zu erhalten. Die Ufergehölze entlang der Rassel sind durch ergänzende Bepflanzungen so zu gestalten, daß an beiden Ufern wenigstens alle acht Meter ein heimischer, standortgerechter Baum steht.
Entlang jeder Ufer der Rassel wird ein jeweils drei Meter breiter Streifen als Ufersaum festgesetzt. Bei breiteren Uferböschungen gelten diese als Ufersaum.
Die Fläche zwischen Rassel der östlich anschließenden Bebauung im Norden des Plangebietes ist sich selbst zu überlassen (natürliche Sukzession, keine Pflege- und/oder Pflanzmaßnahmen).

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Alle nicht vorgelegten, nicht mit Bäumen bestehenden oder nicht mit Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft belegten, nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
Durch Planzeichnung wird die Anpflanzung von Bäumen an Verkehrsflächen festgesetzt, die folgendermaßen vorzunehmen ist: Die straßenbegleitenden Baumanzahlungen sind mit großkronigen, standortgerechten Laubbäumen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Die damit verbundenen Einschränkungen der anschließenden Grundstücke sind von den Anlegern zu dulden. Die zu pflanzenden Bäume sollen einen Stammumfang von min. 18 cm haben und sind mit einem stabilen Pfahl-Druck zu sichern (vgl. DIN 18 916). Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mindestens alle 200 m² ein Laubbaum zu pflanzen.
Auf Parkflächen für PKW ist, soweit sie auf gewachsenem oder angeschnittenem Boden angelegt werden, alle 4 Stellplätze ein Laubbaum mittelstark zu pflanzen. Jeder der Bäume ist auf Dauer zu unterhalten und vor mechanischen Beschädigungen zu bewahren.
Bäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, auf Parkflächen und entlang von Verkehrswegen müssen auf Pflanzflächen von mindestens 1 x 2 m stehen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

"Gestaltungssatzung" gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 83 BO

Gestaltung von baulichen Anlagen (Dächer und Fassaden)
Durch Planzeichnung sind Bereiche festgesetzt in denen nur Satteldächer zulässig sind. Dort sind Flachdächer nur an untergeordneten Bauteilen oder für Nebengebäude zulässig, wenn sie als begrünte Flachdächer gestaltet werden. In den übrigen Bereichen sind andere Dachausbildungen zulässig, wenn sie aus ökologischen oder energiesparenden Gründen erforderlich sind.
Doppelhäuser und Hausgruppen sind in gleicher Dachdeckung, Oberflächenbehandlung der Fassaden und Farbgebung und auch bei anstehenden Sanierungen in gleicher Weise zu behandeln.

Oberflächengestaltung und Grünordnung
Bestehende Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind nur für KFZ-Stellplätze sowie als Zufahrten und auf geneigten Wiesenflächen zulässig, sie sind sowohl funktional und wasserrechtlich möglich mit breiflügeliger Pflaster, Schotterrasen oder Rasenpflaster herzustellen. Mülltonnen, Mülltonnenplätze, Lagerplätze, Abfallplätze sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.
Die Bepflanzung der Grundstücke soll sich soweit wie möglich an den natürlich vorkommenden Pflanzengesellschaften und heimischen Arten orientieren.
Der Anteil an Nadelgehölzen darf 10% an der Gesamtpflanzung von Gehölzen auf einem Grundstück nicht überschreiten.
Eintreibungen im Vorgartenbereich dürfen nur als lebende Hecke oder als senkrechter Holzlatzenzaun mit einer max. Höhe von 1,20 m ausgeführt werden.
Auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft müssen alle zur Anpflanzung kommenden Arten (Gehölze und Gräser/Krauter) den Standortbedingungen gewachsen und im Gebiet heimisch sein. Sie sind dauerhaft zu erhalten.
Als wichtigste Arten zur Anpflanzung von Gehölzen sollen die Arten der nebenstehend in der Tabelle aufgeführten Artenliste verwendet werden.
Soweit Extensiv-Wiesen neu anzulegen sind, müssen artenreiche Wiesenmischungen zur Aussaat kommen. Die festgesetzten Extensiv-Wiesen sind zweimal pro Jahr zu mähen. Erste Mahd ist zwischen Ende Juni und Mitte Juli, zweite Mahd ist Mitte Oktober. Das Mahgut ist erst einen Tag nach der Mahd zu entfernen. Die vorhandene, heimische und standortgerechte Ufergehölze entlang der Rassel sind durch abschmittweise "Auf den Stock setzen" zu verjüngen (nicht alle Gehölze im gleichen Jahr). Neu anzupflanzende Bäume können Schwarzerlen, Eschen oder Weiden sein.
Die Uferbäume entlang der Rassel und der anderen Gräben werden abschmittweise alle zwei bis drei Jahre gemäht. Das Mahgut ist einen Tag nach der Mahd zu entfernen.
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind extensiv zu pflegen, um ihre Bedeutung für den Naturhaushalt zu steigern.
Die Anwendung von Biociden ist grundsätzlich verboten, um Gefährdungen beim Wasser, beim Boden und bei der wildlebenden Tier- und Pflanzenwelt auszuschließen.

Verfahrensvermerke

- Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauordnungsverordnung (BauO), der Planzeichnungverordnung (PlanZV) sowie der Musterbauordnung (MBO) in der bei der Erlangung der Rechtskraft des BPlanes gültigen Fassung.
- Die Planung wurde im Auftrag der Stadt Roßlau ausgearbeitet durch:

 Architekturbüro Stadt- und Landschaftsplanung
 Plabmann, Nöbe + Partner
 Tel. 0561 / 39650 - 313813
 Kassel - Lohse
 Fax 0561 / 315400
 (Dipl.-Ing. Plabmann, Büro ASP)
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 18.06.1992. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 03.07.1992 im amtlichen Verkündungsblatt erfolgt.
 Roßlau, den

 Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO beauftragt worden.
 Roßlau, den

 Der Bürgermeister
- Die öffentliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durchgeführt worden.
 Roßlau, den

 Der Bürgermeister
- Von der Planung beherrschten Träger öffentlicher Belange sind zuletzt mit Schreiben vom 03.03.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Roßlau, den

 Der Bürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.10.1993 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 Roßlau, den

 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung und den daneben folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen durch Zeichnung und Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 21.03.1994 bis zum 21.04.1994 während der Darlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.03.1994 im amtlichen Verkündungsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Roßlau, den

 Der Bürgermeister
- Der bestandsfähige Bestand am sowie die gemeinrechtlichen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planzeichnung sind im Verzeichnis der Darlegung u. Abgrenzung des Geltungsbereiches des BPlanes festgelegt.
 Roßlau, den

 Der Bürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.05.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Roßlau, den

 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 10 "Europa-Dorf" wurde am 26.05.1994 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 26.05.1994 gebilligt.
 Roßlau, den

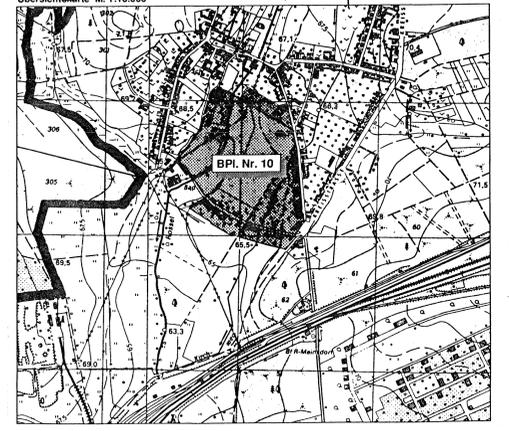
 Der Bürgermeister
- Die Begründung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.06.1994 Az. 45-201/94 - 20 449/94 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
 Roßlau, den

 Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsergänzenden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. bestätigt.
 Roßlau, den

 Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung und den daneben folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen durch Zeichnung und Text wird hiermit ausgesetzt.
 Roßlau, den

 Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Darlegung zu sehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 18.06.1994 im Verkündungsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechte nach § 25 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 49 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 18.06.1994 in Kraft getreten.
 Roßlau, den

 Der Bürgermeister



Stadt Roßlau in Anhalt
Bebauungsplan Nr. 10
"Europa-Dorf" im
Stadtteil Meinsdorf
Maßstab 1:1.000

