TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es wird Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Punkte 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei festgesetzt.

Die Obergrenzen der zulässigen Gebäudehöhen werden mit maximal 8 m bezogen auf die Traufe bzw. die Oberkante der Attika und mit 12 m bezogen auf den Gebäudefirst festgesetzt.
Bezugspunkt ist Oberkante Straßenmitte der Straßenverkehrsfläche entsprechend Planzeichnung.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In dem Gebiet ist offene Bauweise i. S. von § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Ab dem ersten Obergeschoss sind in den Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 mit zusätzlich schallgedämmten Lüftungselementen einzubauen.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports, Garagen sowie sonstige Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb des Baufeldes zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen außerhalb des Baufeldes sind gärtnerisch zu nutzen. Bodenversiegelungen sind hier unzulässig.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der Pflicht zum Anpflanzen einer Baum-Strauch-Hecke ist mittels folgenden einheimischen Arten auszuführen.

Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Feldahorn	(Acer campestre)
Europäisches Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Hasel	(Corylus avellana)
Blutroter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)

Die Baum-Strauch-Heckenbepflanzungen sind durch Einzäunung gegenüber Verbiss durch Wild zu schützen.

Zur Vermeidung von eventuellen Konflikten mit dem kontaminierten Grundwasser ist eine Unterkellerung von Gebäuden ausgeschlossen.
Bohrungen zur Erschließung von Grundwasser (für Gartenbewässerung u.a.) sowie Tiefenbohrungen zur Nutzung von Erdwärme sind auf Grund der Altlastverdachtsflächen nicht zulässig.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken schadlos vor Ort zu versickern.

5. Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen sind bis zur vollständigen Fertigstellung der festgesetzten Lärmschutzanlage (LSW) unzulässig.

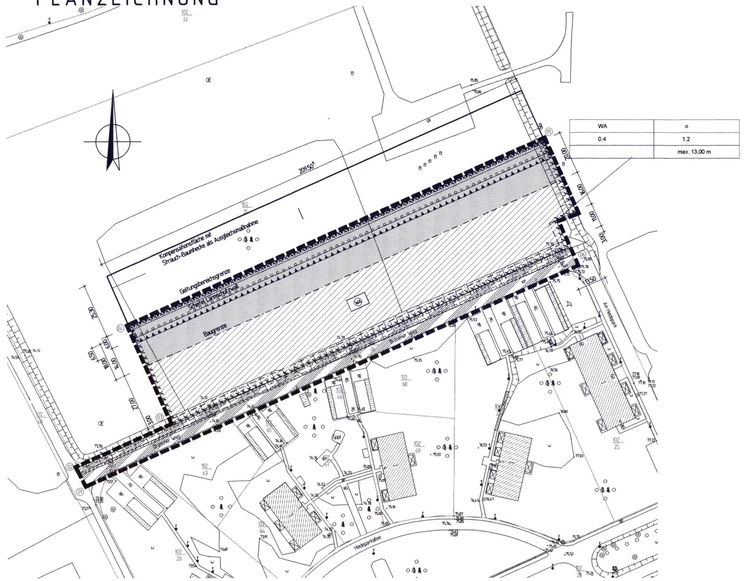
Hinweise:

Als externe ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist auf einer 5300 m² großen Teilfläche des Flurstücks 102/31 der Flur 16 Gemarkung Roßlau, eine Strauch-Baum-Hecke aus überwiegend einheimischen Gehölzen entsprechend Pkt. 6.2.2 der Planbegründung (Artenliste und Pflanzschema) anzulegen. Die Pflanzmaßnahme hat unmittelbar angrenzend an die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes in einer Breite von ca. 25 m zu erfolgen.

Das B-Plan Gebiet liegt in einem archäologisch relevanten Gebiet. Alle Bau- und Erschließungsmaßnahmen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

BEBAUUNGSPLAN NR. 205

TEIL A
PLANZEICHNUNG


Fahrbahnmitte ist Straßenbaugrenze
Grundstücksgrenze
Baugrenze
WA
Hasenweg
Lindenweg
Ulmenweg
Ahornweg
Birkenweg
Eichenweg
Buchenweg
Kastanienweg
Weidenweg
Ulmenweg
Ahornweg
Birkenweg
Eichenweg
Buchenweg
Kastanienweg
Weidenweg
Hainweg
Hainweg
Hain