

Bestandteil des Bebauungsplanes ist neben der Planzeichnung der folgende Textteil.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.Dezember 1986 (BGBI.I S 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBI. i S 3486) sowie nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 87 Abs. 4 und 1 der Bauordnung LSA vom 23.06.1994 (GVBI.S 723) beschließt der Gemeinderat den Bebauungsplan des Bebauungsplanes Nr. 1196. für das Gebiet An der Windmühle 1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit baugestalterischen Festsetzungen als Satzung.

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauG

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) 1-5 BauNVO nicht zulässig. § 1 (6) 1 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (siehe Nutzungsschablone)

3. Traufhöhe § 16 Abs. 3 BauNVO

Die Traufhöhen der Baufelder sind:

Baufeld A - Einzel- und Doppelhausbebauung - max. Traufhöhe 4,80 m, max. Drempelhöhe 1,25 m

Baufeld B - Passivenergiehäuser

- max. Traufhöhe 8,50 m bei Pult-Tonnen-und Flachdach

Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante Straße, an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4. Bauweise für die Hauptgebäude § 9 (1) 2 BauG

Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO Untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone, Vordächer und dergleichen, dürfen die Baugrenze auf max. 40 % der Gebäudelänge bis max. 1,50 m überschreiten.

5. Nebenanlagen § 23 (5) und § 14 (1) 5.3 BauNVO

Garagen (torseitig) und Carports sind außerhalb der Baugrenze bis zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit einem Abstand von mindestens 3,00 m erlaubt. Es sind 1 Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen. Die Anzahl der Garagen ist anrechenbar.

6. Grünordnerische Maßnahmen

- a) Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume und Sträucher sind im Bereich des Spielplatzes in der angegebenen Anzahl und am festgesetzten Standort zu pflanzen. Vom Standort der im Plan festgesetzten Bäume darf zur Anpassung an die örtliche Lage und die individuellen Bed irfnisse nicht mehr als max. 3,00 m abgewichen
- b) Für die im Plan gekennzeichneten Bäume sind nur heimisch gewordene mittel- bis hochstämmige Gehölze sowie einheimische Obstbaumarten zulässig.
- c) Die im Plan dargestellte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimisch gewordenen Gehölzen ortsbildgerecht zu bepflanzen.

auf 100m kommen 100 Gehölze,davon 30 Bäume und 70 Sträucher Planzen-und Reihenabstand 1m um 0,5m versetzt anordnen

d) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Eingrünung bzw. der Übergang zur Landschaft erfolgt durch Anlage von Gehölzpflanzungen auf den Privatgrundstücken.

40 % der nicht überbauten Fläche sind mit Gehölzen zubepflanzen.

Ein Laubbaum entspricht 25 m² Ein Strauch entspricht 1,5 m².

Bäume

Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) Hain-Buche (Carpinus betulus) Trauben-Eiche (Quercus petraea) Stiel-Eiche (Quercus robur) Winter-Linde (Tilia cordata) Baum-Hasel (Corylus colurna) Mehlbeere (Sorubs aria) Wild-Apfel (Malus pumila)

Gemeine Berberitze (Berberis vulgaris) Kornel-Kirsche (Cornus mas) Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) Haselnuß (Corylus avellana) Sanddorn (Hippophae rhamnoides) Felsen-Birne (Amelanchier) Hunds-Rose (Rosa canina) Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Sträucher und Kleinbäume

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 87 BAUO LSA

ei den geneigten Dächern sind nur normalformatige Beton oder Che Tondachziegel in roten, braunen und anthrazit Farbtönen erlaubt 1. Dacheindeckung Bei den geneigten Dächern sind nur normalformatigen Beton- oder Tondachziegel in roten Farbtönen und braunen Farbtönen erlaubt. Doppelhäuser sollen in sich eine einheitliche Dachneigung und Dacheindeckung aufweisen.

Flach- Pult- und Tonnendächer werden bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Passivenergiehäusern auch in Metall- oder begrünter Ausführung (Kleinstauden, Gräser o.ä.) zugelassen.

2. Abfallbehältnisse

Mülltonnen, Container sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Erschließungsstraße aus nicht sichtbar sind. Dies kann auch durch Sichtschutz, z.B. Bepflanzung erreicht werden.

3. Einfriedungen

Vorgarteneinfriedigungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Sie dürfen jedoch nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen können als Hecken oder Zäune aus natürlichem Material hergestellt werden und sind auf max. 1,00 m Höhe über

ursprüngliche Geländehöhe beschränkt. Grundstückseinfriedung zur freien Landwirtschaft können zum aktiven Windschutz mit naturnahen, ökologischen Hecken ohne Artenbegrenzung bis 2,50 m Höhe erstellt werden.

4. Dächer

Allgemein sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28° -Passivenergiehäuser können mit Pult-, Tonnen- oder Flachdach, mit Attika bis 28°,

Gauben sind möglich und erwünscht, sie dürfen jedoch nicht breiter als 2,50 m sein. Die ausgeführt werden. Gesamtbreite mehrerer Gauben darf 40 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Gauben müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von der Giebelwand haben.

5. Fassaden

Bei Passivenergiehäusern ist eine Verwendung von Platten-, Holz-, Metall- und Glasverkleidungen, transluzente Dämmung, Sonnenkollektoren und Sonnenschutzvorrichtungen als Fassadenelemente zulässig. Für die allgemeine Fassadengestaltung ist die Verwendung von keramischen Fliesen, sonstige Plattenverkleidungen, Materialnachbildungen sowie glänzende Materialien und Beschichtungen nicht zulässig.

6. Verkehrsfläche

Gehwege und Fahrbahnbereiche sind mit Verbundsteinpflaster zu gestalten. Parkplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigem Material z.B. Verbundsteinpflaster als Öko-wasserdurchlässige Steine oder Rasengittersteinen zu gestalten.

Hinweise

- Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind sofort dem Archäologischem Landesamt Sachsen-Anhalt zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Dieser Wortlaut ist den mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen und den Bauherrn bekanntzugeben und muß an den Baustellen ausliegen.

- Der Oberboden ist der Versiegelung sicherzustellen, zwischenzulagern und später weitestgehend bei der Gestaltung des Geländes zu verwenden.

> Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom 41.06.4997 Az.: 25-2-1-02-1/0504 <u>unter Auflagen</u>/mit Maßgaben gemäß
> § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 11 BauGB genehmigt. Halle, den/ Regierungspräsidium Halle Im Auftrage



PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß Planz V 90

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO Grundflächenzahl Geschoßtlächenzahl Zahl der Vollgeschosse nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig Offene Bauweise ----Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen 0000000

Einzelbäume Sträucher

Öffentliche Stellplätze Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung vorhandene Grundstücksgrenze geplante Grundstücksgrenze

Verkehrsberuhigter Bereich

Höhenlinien

Füllschema der Nutzungsschablone

Zahl der Vollgeschosse Gebietsart Geschoßflächenzahl Grundflächenzahl Dachneigung Bauweise

Kopie

Urschrift

BEBAUUNGSPLAN Nr. 1/96

mit baugestalterischen Festsetzungen 1. Vereinfachte Anderung Wohngebiet An der Windmühle 1 Gemeinde Brachstedt

Datum: 20.06.1996

Lageplan und Textteil MaBstab = 1:500

BRINKMANN

Planungsgesellschaft mbH

Architekten und Diplom-Ingenieure Black & Decker Strasse 1-3, 65510 Idstein Telefon: 06126-4091, Telefax: 06126-51215