

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

"Auf dem hohen Rande"

in

WALTERSLEBEN

BAUPLANUNGS- U. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)

in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch die 3. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127)

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

INHALT:

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Zahl der Vollgeschosse
4. Bauweise
5. Höhenlage der baulichen Anlagen
6. Flächen für Stellplätze und Garagen
7. Verkehrsflächen
8. Führung der Versorgungsleitungen
9. Flächen für die Abwasserbeseitigung
10. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 6 und 8 BauNVO)

1.1 Nach der Nutzungsschablone des Bebauungsplanes "Auf dem hohen Rande", Waltersleben sind vorgesehen:

GE: Gewerbegebiet, vorwiegende Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 BauNVO).

In dem Gewerbegebiet sind vorwiegend Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Lager vorgesehen (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

Es sind keine Gewerbe vorgesehen, die Rauch-, Ruß-, Abgasentwicklung und Lärm verursachen oder solche, die mit wasserschädigenden Stoffen arbeiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).

MI: Mischgebiet, zur Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und dem Wohnen dienen (§ 6 Abs. 1 BauNVO).

In dem Mischgebiet ist ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes und der Schank- und Speisewirtschaft vorgesehen (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:

in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
- Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,9

im Mischgebiet MI:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,8

3. Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO)

3.1 im Gewerbegebiet GE 1: - 2 Vollgeschosse

im Gewerbegebiet GE 2: - 3 Vollgeschosse

im Mischgebiet MI: - 2 Vollgeschosse

Das dritte Vollgeschoß im Gewerbegebiet GE 2 ist zwingend als Mansarddach auszuführen.

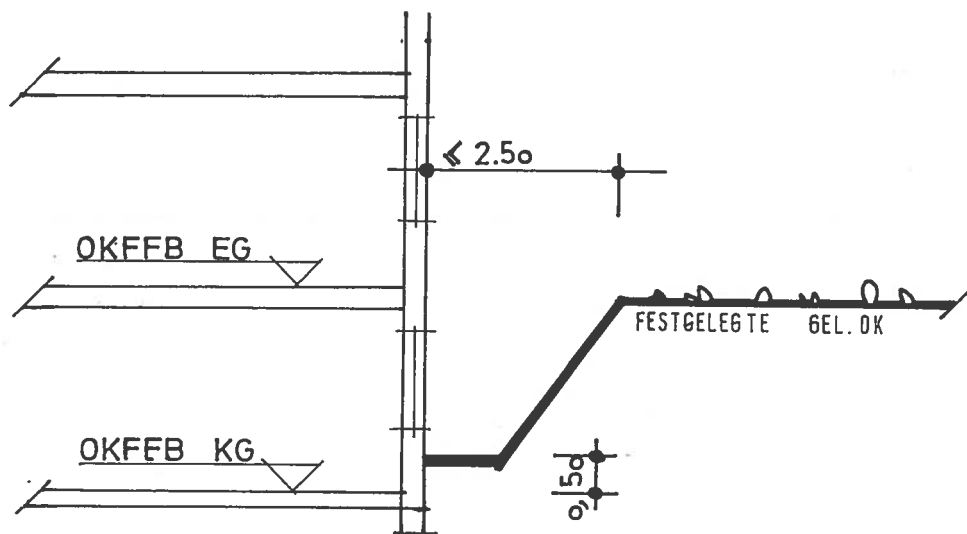
4. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

4.1 Es ist eine offene Bauweise vorgesehen.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)

- 5.1 Höhe des Vollgeschosses
Die maximale Höhe eines Vollgeschosses wird auf 3 m beschränkt.
- 5.2 Traufhöhe
Die bergseitige Traufhöhe wird auf maximal 6 m über natürlichem Gelände festgelegt.
- 5.3 Auf der einen Längsseite des Gebäudes kann durch eine Abgrabung das Kellergeschoß zu Aufenthaltszwecken genutzt werden, wenn folgende Abmessungen eingehalten werden:



6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind z. T. auf den dazugehörigen Grundstücken und in einer Tiefgarage mit Parkdeck, die parallel zur B4 angeordnet ist, vorgesehen.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 7.1 Die Verkehrsflächen innerhalb des Gewerbegebietes und des Mischgebietes dienen zur Erschließung der Grundstücke; werden verkehrsberuhigt ausgeführt und bleiben private Anliegerstraßen.

8. Führung der Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 8.1 Die Versorgungsleitungen werden in den Geh- und Fahrwegen verlegt.

- 8.2 Bis zur endgültigen Fertigstellung der geplanten Wasserversorgungsanlage Waltersleben wird die Wasserversorgung der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 und des Mischgebietes MI durch eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 30 cbm gesichert, die außerhalb des täglichen Wasserverbrauches gefüllt wird.
9. **Flächen für die Abwasserbeseitigung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- 9.1 Im Bereich des Mischgebietes wird für die anfallenden Abwässer aus den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 und dem Mischgebiet eine biologische Kläranlage errichtet. Die Oberflächenwässer sind vorrangig den nicht versiegelten Grundstücksflächen zuzuleiten. Für erhöhte Niederschlagsmengen wird auf dem Gewerbegebiet GE 1 am niedrigsten Punkt ein Regenrückhaltebecken errichtet, dessen Inhalt gleichzeitig als Löschwasser dienen kann.
10. **Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 10.1 Entlang der B 4 soll auf den Grundstücken für private Grünflächen (G II) ein Lärmschutzwall errichtet werden, um die Lärmausbreitung der B 4 gegenüber dem Baugebiet und den angrenzenden Wohnbaugebieten der Gemeinde Waltersleben abzuschirmen.
In den Lärmschutzwall ist die Tiefgarage mit Parkdeck zu integrieren.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gesetz über die Bauordnung vom 20. Juli 1990 mit Einführungsgesetz für die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen

INHALT:

- 1. Äußere Gestaltung, bauliche Anlagen**
- 2. Fassaden**
- 3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**
- 4. Einfriedungen**
- 5. Solaranlagen**
- 6. Energieversorgung/Heizung**
- 7. Werbeanlagen**

1. Äußere Gestaltung, bauliche Anlagen

1.1 Dachform

Im Gewerbegebiet GE 1 und dem Mischgebiet sind Satteldächer, im Gewerbegebiet GE 2 sind Mansarddächer vorgesehen.

1.2 Dachneigung

Die Dachneigung ist in Grad alter Teilung angegeben. Die Sattel- und Mansarddächer sind mit einer Dachneigung von 35 - 45° auszuführen.

1.3 Garagen, Stellplätze

Die Garage wird in den Lärmschutzwall eingebaut; das Parkdeck auf die Tiefgarage aufgesetzt. Die Stellflächen auf den zu bebauenden Grundstücken werden mit Rasengittersteinen ausgelegt.

2. Fassaden

2.1 Materialien

Für die Außenwandflächen sind Putz, Naturstein, Sichtmauerwerk und Holz zulässig. Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem Material, Metall und Kunststoffen sind nur < 20% der Fassadenfläche zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen befestigt werden.

Für die einzelnen Gebiete werden nachfolgende Maximalwerte für die zulässige Bodenversiegelung durch Bebauung und Grundstücksgestaltung festgelegt:

| | |
|---------------------|-----|
| Gewerbegebiet GE 1: | 0,6 |
| Gewerbegebiet GE 2: | 0,5 |
| Mischgebiet MI: | 0,6 |

3.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftspflegerisch anzulegen, zu gestalten und instandzuhalten.

3.3 Befestigte mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

4. Einfriedungen

4.1 Einfriedungen sind im Gewerbegebiet nicht vorgesehen.

5. Solaranlagen

5.1 Solaranlagen sind zulässig, wenn sie in die Dachflächen integriert sind.

6. Energieversorgung/Heizung

- 6.1 Es sind nur Zentralheizungsanlagen mit Flüssiggas/Erdgas-Versorgung zulässig.

7. Werbeanlagen

- 7.1 Zulässig sind nur gemeinschaftliche und gleichgestaltete Werbeschilder an den drei Zufahrtsstraßen zum Gewerbegebiet. Die maximale Höhe der Werbeanlage wird auf 2 m und die Breite auf 3 m festgelegt.

III. Landespflegerische Festsetzungen

INHALT:

- 1. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- 2. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Sichtdreiecken**
- 3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

1. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.1 Für die Bepflanzung im Straßenraum sind Bäume (3 x v, 18-20 cm Stammumfang) aus der Artenliste A auszuwählen.
- 1.2 Je ein Grundstück ist mindestens mit drei Laubbäumen (2 x v, 15-18 cm Stammumfang) aus der Artenliste B in der Vorgartenzone zu bepflanzen. Zulässig sind auch Bäume der Artenliste A.
- 1.3 Bei der Begrünung der Grundstücke mit Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 50% aus der Artenliste C zu entnehmen.
- 1.4 Auf der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit Sträuchern (2 x v, 18-20 cm Stammumfang) aus der Artenliste A/200 m² oder Bäumen (2 x v, 18-20 cm Stammumfang) aus der Artenliste B/100 m² Pflanzfläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
- 1.5 Einfriedungen

Für die straßenseitige und seitliche Einfriedung der Vorgärten sind nur Bepflanzungen und geschnittene Laubgehölzhecken zulässig, deren Höhe im Endzustand 1,0 m nicht überschreiten darf.

Hinweis:

Für die Laubgehölzdecken sind die Sträucher

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Fagus sylvatica* (Rotbuche) und
- *Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster)

geeignet.

1.6 Fassadenbegrünung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Mindestens 20% der Außenwandflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzfläche sind mindestens 2 m² anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Hinweis:

Bei der Bepflanzung der Fassaden können Wurzelkletterer (z. B. Efeu, Kletterhortensie), Rankenpflanzen (z. B. Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe), Windepflanzen (z. B. Geißblatt, Schlingknöterich, Pfeifenwinde), Spreizklimmer (z. B. Kletterrosen, Bocksdom) oder Spaliergehölze (z. B. Apfel-, Birnen-, Kirschbäume) verwendet werden.

Da die Eignung der einzelnen Pflanzarten sehr stark von den Besonnungsverhältnissen abhängen kann, sollte vor der Auswahl der Pflanzenarten der Rat eines Fachmannes eingeholt werden.

- 1.7 Monoton aufgereihete Pflanzungen (z.B. mit Thuja occidentalis Lebensbaum) sind unzulässig.

Hinweis:

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind abwechslungsreich gegliederte Gehölzstrukturen anzustreben.

2. **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Sichtdreiecken**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 25 BauGB)

In den Sichtdreiecken sind, abgesehen von Einzelbäumen mit einem Kronenansatz nicht unter 250 cm, nur Gehölze zulässig, deren Wuchshöhe 80 cm nicht überschreitet.

3. **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 3.1 Auf den Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist die vorhandene Vegetation zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch neue Bäume aus der Artenliste A (3 x v), abgängige Sträucher durch Sträucher aus der Artenliste C (3 x v) zu ersetzen.

4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

- 4.1 Die Zuwegungen und Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Zuwegungen als Verbundpflaster, kleinfugig und Stellplätzen als Rasengittersteine oder großfugiges Pflaster oder Schotterrasen) befestigt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Die Breite der Zufahrten zu den Garagen darf das notwendige Maß nicht überschreiten.

- 4.2 Die Flächen G1 und G2 sind als öffentliche Grünfläche anzulegen und mit heimischen Gehölz- und Baumarten zu bepflanzen.

Je 200 m² ist ein Baum aus der Artenliste A (3 x v) und je 10 m² ein Strauch aus der Artenliste C (2 x v) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.