

## Bebauungsplan

- - im Ortsteil Töttleben T 1 "Töttleben-Süd"

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### § 1 NEBENANLAGEN

- 1.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Anlagen zugelassen werden.

#### TEILGEBIET: TG 2 - 6

Garten- und Gerätehäuser über 30 cbm  
Bienenhäuser über 15 cbm  
Lagergebäude (z.B. Holzlagerung) über 30 cbm  
Taubenschläge, Hühnerställe, Kanichenställe über 5 cbm  
Schwimmbecken über 25 qm  
Schwimmbhallen über 150 cbm  
Hundezwinger über 15 cbm

- 1.1.1 Die maximale Größe aller aufgeführten Anlagen darf zusammen 150 cbm nicht überschreiten.
- 1.2 In den zeichnerisch besonders gekennzeichneten Flächen für Einstellplätze an öffentlichen Verkehrsflächen sind Hochbauten unzulässig.

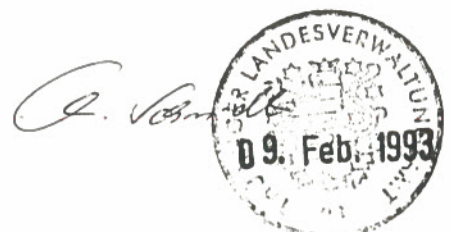
#### § 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

##### 2.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

#### TEILGEBIET (TG) 2 bis 6

1. Wohngebäude



2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gem. § 4 Abs. 3 können ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

**2.2 Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung  
"Besondere Wohngebiete"**

Zulässig sind gem. § 4a Abs. 2 BauNVO

Teilgebiet (TG): 1

1. Wohngebäude,
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes Schank- und Speisewirtschaften,
3. Sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

**3.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 17 Abs. 1 u. 2 BauNVO i.V. m. § 18 BauNVO)**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen gelten als maximale Obergrenzen. Von der in der baunutzungsverordnung eröffneten Möglichkeit zur Überschreitung dieser Grenzen darf kein Gebrauch gemacht werden.

**Trauf- und Firsthöhen (i.V.m. § 18 BauNVO)**

**3.1.1 Traufhöhe (TH)**

Die Höhe der traufseitigen Wände bzw. der parallel zur angegebenen Firstrichtung verlaufenden Außenwände darf zwischen EFH (= Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO) und der Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dach, sofern nicht durch Systemschnitte zeichnerisch andere Festsetzungen getroffen werden,

nicht überschreiten:

in der eingeschossigen Bauweise 4,5 m

in der zweigeschossigen Bauweise 6 m

Ausnahmsweise darf diese Wandhöhe auf max. 1/3 der Länge der zugehörigen Gebäudeseite um 1,50 m überschritten werden.

Die Höhe wird gemessen von einem Bezugspunkt, der sich auf die fertig ausgebaute Straße bezieht.

Der Bezugspunkt ist der Schnittpunkt einer Linie von Straßennachse zur Gebäudemitte bzw. bei Doppelhäusern die gemeinsame Grenze.

**3.1.2 Firsthöhen (FH)**

Der Bezugspunkt zur Ermittlung der FH ist der gleiche wie bei der Traufhöhe.

**§ 4 Einschränkung von Garagen und Stellplätzen offenen und überdeckten Einstellplätze, Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

**4.1** Bei Errichtung von Einstellplätzen müssen diese, sofern im Plan zeichnerisch dargestellt, auf den mit "ST", "GA", festgesetzten Flächen oder davor angelegt werden. Erst wenn die vorgesehenen Möglichkeiten ausgeschöpft sind, können sie auch an anderen Stellen zugelassen werden.



- 4.2 Einstellplätze und private Verkehrsflächen müssen eine wasserdurchlässige Oberfläche aufweisen.
- 4.3 Auf den Wohngrundstücken sind Stellplätze außerhalb der unmittelbaren Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen (z.B. Rasengittersteine) oder in sog. "Spurstreifen" anzulegen. Die Breite der Spurstreifen darf jeweils 0,5 m nicht überschreiten.
- 4.4 Auf den mit ST gekennzeichneten Flächen sind Stellplatzüberdachungen (sog. "Carports") nicht zulässig. Die mit GA und ST gekennzeichneten Flächen sind, soweit sie nicht für Garagen/Stellplätze, Garagenzufahrten und -zuwegungen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen (einzugrünen).
- 4.5 "Carports" sind nur auf den mit "CP" und "GA" gekennzeichneten Flächen und innerhalb der durch Baugrenzen angegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## § 5 VORGÄRTEN

- 5.1 In festgesetzten und sonstigen Vorgartenbereichen in einer Tiefe von 5 m, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie sind unzulässig:
- Nebenanlagen
  - überdachte Einstellplätze
  - Pergolen
  - Einfriedigung und Mauern, die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehen.
  - Müllboxen
- 5.2 Ergeben sich zwischen Grundstück und Verkehrsfläche Höhenunterschiede, so sind diese auf dem Grundstück durch langgezogene Böschungen (mind. 1:3) auszugleichen, sofern nicht die Baugenehmigungsbehörde eine andere Anordnung gemäß § 63 Abs. 2 Bauordnung vom 20.7.1990 trifft.

**5.3 EINSTELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN IN VORGÄRTEN:**

Je Grundstück sind zulässig:

- max. 2 Einfahrten
- max. 2 Einstellplätze je Straßenfront

Die Breite der Zufahrten plus Einstellplätze darf zusammengerechnet jeweils 6 m nicht überschreiten.

**§ 6 Einschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Verbrennen von Holz in Feststoffkesseln (zur dauernden Beheizung) unzulässig. Hierunter fällt nicht das Verbrennen von Holz in Heizungsanlagen mit Holzvergasungseinrichtungen, in Dauerbrandöfen, Kachelöfen und in offenen Kaminen.

**§ 7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Gemeinde Kerspleben hat das Recht, die mit dem Symbol gekennzeichneten Flächen mit einem unterirdischen Leitungsrecht zu belasten. Die Flächen sind von tiefwurzelnden Pflanzen freizuhalten.

**§ 8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

In den mit der Ziffern 1,2,5,6 gekennzeichneten Baugebiet ist bei geplanten Wohngebäuden der Grundriß so zu gestalten, daß Schlafräume nach Möglichkeit auf der/den von der Schallquelle (LIO 55) abgewandeten Seite(n) liegen.

Darüber hinaus müssen die Außenbauteile von Schlaf- und Aufenthaltsräumen so beschaffen sein, daß bei geschlossenen Fenstern folgende Innengeräuschpegel (Mittelungspegel) nicht überschritten werden:

nachts

Schlafräume 25-30 dB(A)

tags

Wohnräume 30-35 dB(A)  
(mit Ausnahme von Küche,  
Bad und Hausarbeits-  
räumen).

II.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung  
baulicher Anlagen  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 83 BauO) vom 20. Juli 1992

zum

**BEBAUUNGSPLAN**

IM ORTSTEIL TÖTTLEBEN T 1 "TÖTTLEBEN-SÜD"

§ 1 WERBEANLAGEN

ALLGEMEIN:

Die einheitliche Gestaltung oder architektonische Gliederung  
baulicher Anlagen darf durch Werbeanlagen nicht gestört werden.

- 1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig,  
sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht mehr als 1,0 m über  
Oberkante Fußboden des 1. Obergeschosses liegen.
- 1.2 Nachfolgende Werbeanlagen sind unzulässig:
  - 1.2.1 - Plakatanschlagtafeln, freistehende Bilder für Werbezwecke;  
Säulen sind jedoch zulässig.
  - 1.2.2 - Bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbungen, bei denen  
die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und  
ausgeschaltet wird.
- 1.3 Zur Vermeidung störender Auswirkungen auf das Straßen- Orts-  
und Landschaftsbild müssen bauliche Anlagen farblich zurück-  
haltend gestaltet werden!

unzulässig sind:

- Leuchtfarben



§ 2 GARAGEN, EINSTELLPLÄTZE, PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN

- 2.1 Neu anzulegende Einstellplätze und private Verkehrsflächen müssen eine wasserdurchlässige Oberfläche aufweisen.
- 2.2 Zwischen Mitte Garagentor und Straßenbegrenzungslinie muß ein Mindestabstand von 5 m vorgesehen werden. Für längere Fahrzeuge mit größerem Stauraumbedarf ist der Stauraum so zu bemessen, daß abgestellte Fahrzeuge nicht in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen.
- 2.3 Die max. Garagenlänge auf der Grenze in der offenen Bauweise beträgt generell 9 m.
- 2.4 Garagen und überdachte Stellplätze in behelfsmäßiger Form sowie Holz- und Profilblechgaragen sind nicht zulässig.
- 2.5 Rampen zu Garagen innerhalb der im Plan besonders gekennzeichneten Vorgartenfläche gem. § 3 Ziff. 3.1

Rampen zu Kellergaragen in Vorgärten, die vom natürlichen Geländeverlauf abweichen und zu Einschnitten führen, sind unzulässig.

- 2.6 Garagen sind nur mit Flachdach zulässig, Ausnahmen sind möglich, wenn die allgemein zulässige Dachneigung mehr als 20° beträgt, bei paarweiser Anordnung auf der Grenze, bei einheitlicher Gestaltung einer ganzen Garagengruppe.

§ 3 VORGARTENGESTALTUNG, EINFRIEDIGUNGEN, SICHTSCHUTZWÄNDE, HÖHENUNTERSCHIEDE

- 3.1 Einfriedigungen der Vorgärten und Gärten an öffentlichen Verkehrsflächen

innerhalb der zeichnerisch besonders gekennzeichneten Vorgartenfläche sind Einfriedigungen nur in Form von Begrenzungssteinen (Rasenkantensteine) bis zu einer Höhe von 0,20 m, gemessen von Gehwegoberkante, zulässig.



Ausnahmsweise können niedrige Stützmauern aus Naturstein oder natursteinähnlichem Material bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen von Gehwegoberkante, zugelassen werden, sofern die Hanglage dies erfordert, Gartentore und deren Pfeiler dürfen ebenfalls nicht höher als 0,60 m sein.

### 3.2 EINFRIEDIGUNGEN DER SONSTIGEN FLÄCHEN

Sofern im Plan nicht anders festgesetzt, dürfen alle übrigen Grundstücke nicht mit massiven Mauern, sondern nur durch Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von 1 m eingefriedigt werden.

## § 4 GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

### 4.1 DÄCHER

Die vorgeschriebene Dachform für Wohngebäude ist das geneigte Dach.

Über dem Satteldach sind in den Gebieten mit eingeschossiger Bauweise auch Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Die Haupt-Firstrichtung der Dächer muß entsprechend den dargestellten Richtungspfeilen verlaufen. In Bereichen der eingeschossigen Bauweise können untergeordnete Quer- bzw. Überdächer ausnahmsweise zugelassen werden, wenn hierdurch die geplante städtebauliche Situation nicht beeinträchtigt wird.

4.1.1 Im Teilgebiet (TG 1 beträgt die zulässige Dachneigung 35 - 45°. Ausnahmsweise können Abweichungen von  $\pm 5^\circ$  gestattet werden, wenn dieses dem Einfügen in das Straßenbild dient.

4.1.2 Bei Vergrößerung bestehender Hauskörper müssen sich die Dachneigung und die Höhe des Drenpels nach dem vorhandenen Hauptbaukörper richten.

4.1.3 Die Neigung der Dachflächen darf den vorgegebenen Rahmen nicht über- bzw. unterschreiten.

4.1.4 Die vorgenannten Regelungen gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.

4.2 DACHFENSTER, DACHAUFBAUTEN UND - EINSCHNITTE SOWIE SONNENKOLLEKTOREN

- 4.2.1 Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Dächern ab 38° Dachneigung zulässig.
- 4.2.2 Einzelgauben sind bis zu einer inneren lichten Weite von 3,50 m an jeder Traufenseite, zusammengerechnet bis zu 1/2 der Gesamtgebäudelänge zugelassen.
- 4.2.3 Dachaufbauten dürfen folgende Gesamtlänge nicht überschreiten:  
bei Satteldächern 1/2 der zugehörigen Gebäudelänge,  
bei Walmdächern an der Längsseite 1/3 und  
an der Schmalseite 1/5 der zugehörigen Gebäudelänge.
- 4.2.4 Abstand der Dachaufbauten zur Traufe, First und Ortgang. Traufe, First und Ortgang dürfen durch Dachaufbauten bei Dächern über 38° Dachneigung nicht aufgelöst werden; Dachaufbauten und -einschnitte müssen zu den Dachkanten folgende Abstände einhalten:
- |             |        |  |
|-------------|--------|--|
| zum First   | 2,5 m  |  |
| zur Traufe  | 0,75 m | (als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dach) |
| zum Ortgang | 2,0 m  |  |
| zum Grat    | 1,0 m  | (bei Walmdächern)  |
- Die Abstände sind in der Horizontalen zu messen.  
Ein Nebeneinander von Dachaufbauten und -einschnitten innerhalb einer Dachfläche ist nicht zulässig.
- 4.2.5 Liegende Dachfenster, Dachaufbauten und -einschnitte sowie Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie insgesamt 30 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

4.3 AUßENGESTALTUNG

- 4.3.1 Die Außenwände von Doppelhäusern, Gruppenhäusern und sonstigen Gebäuden, die eine bauliche Einheit bilden, sind materialmäßig und farblich einheitlich, nicht verunstaltend, zu behandeln.

4.3.2 Außenfassaden sind vorzugsweise als Putzbauten in hellen Materiallien zu gestalten. Dieses gilt nicht für die Gebäude, an denen heute bereits eine Außenwandverkleidung von Natur-, Kunstschiefer oder Ziegelmauerwerk vorhanden ist.

#### 4.4 ANBAUTEN

4.4.1 Bei zwingend zweigeschossigen Häusern können ausnahmsweise eingeschossige Baukörper errichtet werden, wenn ihre überbaute Fläche insgesamt nicht größer als  $1/5$  des Hauptkörpers ist.

4.4.2 Ausnahmsweise kann für untergeordnete Gebäudeteile auch ein Flachdach zugelassen werden. Dabei darf der Anteil des Flachdaches 20 % der mit geneigten Dächern versehenen Grundfläche nicht überschreiten.



### III. LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

#### III.1. **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 22, 25a + 25b i.V. zu § 83 BauO)

III.1.1 Die mit dem Symbol "öff." gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind als Flächen mit weitgehend natürlicher Entwicklung dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen zur Sicherung der ökologischen Ziele sind erforderlich und zugelassen. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu pflegen und bis auf nicht standortgerechten fremdländischen Gehölze dauernd zu erhalten. Neuanpflanzungen haben sich an der heutigen potentiell natürlichen Vegetation zu orientieren.

Erschließungs- und Aufenthaltsflächen haben sich in ihrer Dimensionierung und räumlichen Zuordnung den ökologischen Anforderungen unterzuordnen.

#### III.2. **Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen**

Auf den für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit je einem Strauch (2 x v, 60 - 100 cm Höhe) aus der Artenliste C pro 1 qm Pflanzfläche und je einem Baum (2 x v, 10 - 12 cm Stammumfang) aus der Artenliste A pro 200 qm oder einem Baum (2 x v, 10 - 12 cm Stammumfang) aus der Artenliste B pro 100 qm Pflanzfläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

#### III.3. **Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen**

##### III.3.1 **Mindestanteil der Vegetationsflächen**

Der Anteil der Vegetationsflächen an den nicht überbauten Flächen darf 20 % nicht unterschreiten.

Bepflanzungen nach 3.2, 3.3 und 3.4 können hierbei angerechnet werden.



### III.3.2 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 70 % zu bepflanzen. In der zur Straße orientierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf der zu bepflanzende Anteil von 70 % nicht unterschritten werden.

### III.3.3 Bepflanzung der Stellplätze

Auf den Flächen für Stellplätze sind pro 4 Stellplätze ein Laubbaum aus der Artenliste A (3 x v, 12 - 14 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen müssen eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen. Sie dürfen nicht versiegelt werden und sind dauerhaft zu begrünen.

### III.3.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit je einem Strauch (2 x v, 60 - 100 cm Höhe) aus der Artenliste C pro 1 qm Pflanzfläche und je einem Baum (2 x v, 10 - 12 cm Stammumfang) aus der Artenliste A pro 200 qm oder einem Baum (2 x v, 10 - 12 cm Stammumfang) aus der Artenliste B pro 100 qm Pflanzfläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

## I 3.5 Reserveflächen

Reserveflächen und ungenutzte Grundstücksteile sind zwischenzeitlich mit einer niedrigen Initialvegetation, die keiner Pflege bedarf (z.B. Wildrasen, Wildblumen, Wildstauden), zu begrünen.

### III.3.6 Hinweise zur Bepflanzung

Die Festsetzungen über die Bepflanzung sind in der Pflanz-

periode durchzuführen, die der Bauvollendung des jeweiligen Bauabschnittes folgt.

- III.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. 25a BauGB)

**III.4.1 Bodenversiegelungen**

Stellplätze und Lagerflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, großfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen) befestigt werden. Wenn Bodenverunreinigungen durch den Betrieb erwartet werden, sind die Stellplätze und Lagerflächen zu versiegeln. Abfließende Treibstoffe und Schmierstoffe müssen unschädlich beseitigt werden (§ 49 Abs. 7 BauO)

- III.5 Schutz des Mutteroberbodens**  
(§ 202 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mutteroberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der ERdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Überdeckung des Mutteroberbodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Von den Baufeldflächen abgeschobener Mutteroberboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 3 m Breite und einer Höhe bis 1,30 m aufzusetzen.