

Gemeinde Prießnitz
Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr.2
Wohngebiet "Grottendorf"

Seite 1

I RECHTSGRUNDLAGEN

- 1) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86 (BGBl. I S.2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz v. 22.4.93 (BGBl. I S. 466)
- 2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990
- 3) Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)
- 4) Vertrag zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Deutschen Demokratischen Republik über die Herstellung der Einheit Deutschlands - Einigungsvertrag - vom 31.08.1990 (BGBl. II S.889)
- 5) Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) I. Rechtsgrundlagen
- 6) Maßnahmengesetz zum BauGB v. 17.05.90 (BGBl. I S. 926)

II PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9(1)1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9(1)1 BauGB
 - 1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
Die nach § 4 (3) 1; 4; 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.2. Kleinsiedlungsgebiet (WS) nach § 2 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1. BauGB
 - 2.1. Gemäß § 16 (2) 1 und 2 sowie § 17 (1) der BauNVO wird die Grundflächenzahl für das WA mit 0,3 und die Geschossflächenzahl mit 0,5 bzw 0,6 sowie die Grundflächenzahl für das Kleinsiedlungsgebiet mit 0,2 und die Geschossflächenzahl mit 0,4 lt. Planzeichnung festgesetzt.
Gemäß § 16 (2) 3 und 4 wird die Zahl der Vollgeschosse auf I bzw. II begrenzt.

**Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr.2
Wohngebiet "Grottendorf"**

Seite 2

- 2.2. Entsprechend § 22 (1) und (2) BauNVO wird die Bauweise als offen mit einer maximalen Gebäudelänge von 30 m festgesetzt.
- 2.3. Die Stellung der Gebäude wird mittels Baugrenzen § 23 (1) begrenzt.
- 2.4. Bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 BauNVO sind die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten nicht anzurechnen, wenn diese nicht versiegelt werden. Werden diese Stellplätze nicht versiegelt, sind diese auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, wie Gewächshäuser, Freisitze, Schwimmbecken sowie Vorbauten, wie Balkone, Erker, Loggien, wenn die zulässige Baugrenze um nicht mehr als 2,0 m überschritten wird, zulässig.
3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 und 11 BauGB
- 3.1. Gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Diese sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.2. Bei Tiefgaragen ist die zulässige Geschoßfläche gemäß § 21a (5) BauNVO um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.
4. Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB
- 4.1. Die sich auf den Grundstücken befindlichen, nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen zu gestalten (Bepflanzung mit vorwiegend einheimischen Gehölzen, Stauden, Anlegen von Rasen, Blumenwiesen oder gärtnerischer Gestaltung) und zu pflegen.
- 4.2. Im Nordosten des Gebietes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese ist als Spielfläche für Kinder zu gestalten und soll der Aufnahme eines naturnahen Regenrückhaltebeckens dienen.
- 4.3. Im Norden und Osten wird eine private Grünfläche mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher festgesetzt. Hier sind entsprechend den Festlegungen des Grünordnungsplanes Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 4.4. Im Bereich der Erschließungsstraßen werden Einzelstandorte zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt.
- 4.5. Entlang des bestehenden Wirtschaftsweges im Osten des Plangebietes sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten. Für ausgefallene Bäume ist an gleicher Stelle eine Neupflanzung vorzunehmen.
- 4.6. Fallen Bäume baulichen Maßnahmen zum Opfer, sind für diese an anderer Stelle Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

**Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr.2
Wohngebiet "Grottendorf"**

Seite 3

9. Ver- und Entsorgung gemäß § 9 (1) 14
- 9.1. Die Ver- und Entsorgung im Planbereich wird soweit möglich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen geführt.
- 9.2. Jedes Baugrundstück ist durch einen Übergabeschacht für Schmutz- und Regenwasser an das öffentliche Kanalnetz im Straßenbereich anzuschließen.
- 9.3. Ist eine Leitungsführung auf öffentlichen Flächen nicht möglich wird für den jeweiligen Versorgungsträger ein Leitungsrecht festgesetzt.
- III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs 4 BauGB
In Verbindung mit § 83 BauO Land Sachsen /Anhalt
1. Gebäude
- Die baulichen Anlagen sind so zu gestalten, daß sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe, Verhältnis der Baumaßnahmen und Bauteile zueinander nicht verunstaltet wirken.
- 1.2. Gebäudevorsprünge entlang der vorgegebenen Baugrenzen sind bis maximal 2,0 m und über eine Länge von maximal 4,0 m zulässig.
- 1.3. Den seitliche Grenzabstand der Gebäude regelt die BauO.
2. Dächer
- 2.1. Zwingend festgesetzt werden für alle Gebäude geneigte Dächer (Satteldächer) mit einer maximalen Basisbreite von 11,0 m und einer Dachneigung größer 25 Grad und kleiner 45 Grad sowie einer Dacheindeckung aus Ziegeln. Als Ziegelfarben sind alle Rot- und Brauntöne zulässig.
- 2.2. Garagen sind mit Steildach direkt an das Wohnhaus bzw. auf der Grundstücksgrenze weitestgehend als Doppelgarage mit dem Nachbar zu errichten.
- 2.3. Einrichtungen der Solartechnik oberhalb der Dachflächen bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.

Gemeinde Prießnitz
Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr.2
Wohngebiet "Grottendorf"

Seite 4

3. Einfriedungen

- 3.1. Entlang der Grundstücksgrenzen sind die Grundstücke (bis auf Zufahrt und Eingangsbereich) in transparenter Art einzufrieden. Zulässig sind als Abgrenzung der Grundstücke zur Straße :
- im Bereich des befahrbaren Wohnweges nur offene Pflanzungen außer bei Haustierhaltung notwendige Abgrenzung in Gebäudeflucht zulässig
 - im Bereich der Anliegerstraße (Planstraße A) Hecken, Sträucher, Zäune, Mauerwerk bis zu einer Höhe von 0,5 m und im Bereich von Pfeilern bis zu einer Höhe von 1,2 m
 - zwischen den einzelnen Baugrundstücken - Hecken, Sträucher, Zäune.

- 3.2. Standorte von Flüssigasbehältern sind ebenfalls transparent mittels Sträuchern und Bäumen einzugrünen.

4. Erschließung

- 4.1. Von den Grundstücken darf nur das Dachregenwasser in das öffentliche Netz abgeführt werden. Anfallendes Niederschlagswasser von versiegelten Grundstücksflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
- 4.2. Flüssiggasbehälter sind im Bereich zwischen Wohngebietsstraße und Gebäude nicht zulässig.
- 4.3. Mit der Erschließung und Bebauung des Wohngebietes ist nördlich und südlich der Planstraße A zu beginnen. Anschließend ist mit der Bebauung der Planstraßen in der Reihenfolge B, C; D fortzuführen.

5. Werbeanlagen

- 5.1. Werbeanlagen jeglicher Art bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.

Prießnitz, den 08.12.93