

TRUHENDINGER WEG

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA Allg. Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
0,4
II
Geschossflächenzahl (GFZ) Höchstgrenze
Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
wobei das Zweite ein ausgebautes DG ist.

3. BAUWEISE / BAULINIE / BAUGRENZE
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
Baulinie

4. VERKEHRSFLÄCHEN
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenrandflächen befahrbar als Ausweich- bzw. Stellfläche mit verringerter Verfestigung

5. GRÜNFLÄCHEN
Öffentliche Grünflächen
Kinderspielfeld
Friedhof

Pflanzgebote
Pflanzgebot 1 Großbäume
Pflanzung v. standortgerechten, großkronigen Bäumen an den gekennzeichneten Stellen
Pflanzgebot 2 Kleinbäume
Pflanzung v. standortgerechten, kleinkronigen Bäumen an den gekennzeichneten Stellen
Pflanzgebot 3 Kleinbäume mit Unterpflanzung
Pflanzung v. standortger. Obstbäumen u. Sträuchern am Ortsrand. Pflanzung vom 1 Obstbaum pro 8m und 1 Strauch pro 1,3qm.
Pflanzgebot 3 Kleinbäume - Straßenrandfläche
Pflanzung v. standortgerechten, kleinkronigen Bäumen in den Straßenrandflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Minstdurchgrünung
Um eine Minstdurchgrünung zu erreichen sind die kenn. Flächen, zuzü der nicht bebauten Flächen innerh. der Baugrenzen, zu 10% aus Vegetationsfl. bestehen, die gärtnerisch extensiv anzulegen und mit Gehölzen zu bepflanzen sind.
Pro Grundstück ist mind. 1 Großbaum zu pflanzen.

6. SONSTIGE PLANZEICHEN
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen
Garage
Stellplatz
Grenze des Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
Firstrichtung

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Die Abstandsflächen sind nach der BayBO (momentan gültige Fassung) einzuhalten.

1. Grünordnerische Belange
Die grünordnerischen Belange sind Bestandteil des Bebauungsplanes
Die Gestaltung der Grünflächen und der Grundstücksflächen haben sich an die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu halten.
2. Immission
Das Baugelände liegt im Einwirkungsbereich des Steinbruches.
Es ist mit Lärmwirkungen von 58 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts (jeweils Beurteilungspegel) zu rechnen.
28.09.1996

Fenster:
Es dürfen nur Fenster verwendet werden, die die angegebenen Maximalwerte auf die im Wohngebiet zulässig. Werte reduzieren. Siehe Schallimmissionschutz Gutachten Büro Sorge

3. Höhenlage
OKFFB EG darf max. +0,30m, gemessen von der Str.-Achse senkrecht zur Gebäudemitte, über der Str.-Oberkante liegen. Bei Splitlevelgeschossen gilt die gesamte EG-Ebene als ein Geschoss. Das über der EG-Ebene liegende Geschoss, ist als Dachgeschossebene anzusehen.

4. Kniestöcke
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe (Außenkante Dach) von max. 0,50m über EG-Decke zugelassen.

5. Dachneigung
Die zuläss. Dachneigung, auch für Garagen, beträgt 47-51 Grad.

6. Dachform
Zulässig sind Satteldächer, Frackdächer sind möglich.

7. Dachbedeckung
Für die Bedeckung der Dächer sind rote oder schieferähnliche schwarze Dachziegel zu verwenden.

8. Dachflächenfenster
Dachflächenfenster bis zu einer Größe von 1qm und max. 2 Stück Dachfläche sind zulässig.

9. Dachgauben
Dachgauben bis zu einer Länge von 1,5m sind zulässig.
10. Dachschneidlinie
Dachschneidlinie sind nicht zulässig

11. Garagen
Werden Garagen in ein Vollgeschoss eines Gebäudes integriert, so wird die Fläche nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet.
Garagen sind in Bauart und Material der Wohngebäude auszuführen.

12. Materialien
Zugelassen sind:
für Außenwände Holz, geputztes oder Naturstein-
Mauerwerk oder Glas
erdfarbene, gebrochene Farben
für Farben Holz, geputztes oder Naturstein-
Mauerwerk oder Glas
erdfarbene, gebrochene Farben

13. Mauern und Zäune
Grundsteinfriedungen können in Form von Zäunen und Hecken erfolgen. Maschendrahtzäune sind dabei mit Rankpflanzen zu begrünen. Holzstützen sind mit senkrechter Lattung auszuführen. Durchgeh. Mauersockel als Zaunfundamente oder Grundstücksabgrenzungen sind nicht zugelassen.
Böschungsbefestigungen mit Betonformsteinen, wie L-Steine, Betontröge oder ähnlichem sind nicht zugelassen.
Mauerscheiben sind nur im Zusammenhang mit dem Gebäude verputzt und in steinmetzmäßig bearb. Sichtbeton auszuführen.

14. Bodenbeläge
Die Befestigung der Erschließungsstraßen erfolgt mit Asphalt. Die Abgrenzung zu den Straßenrandflächen und zu den Vorgärten erfolgt mit einer Rinne.
Die Straßenrandflächen und alle PKW-Stellflächen sind in Schotterrassen, wassergebundene Decke oder wie die Gehwege zu befestigen.
Gehwege sind wie die Zufahrten und Zugänge zu den Anwesen in Natur- oder Betonsteinbelag auszuführen.

15. Wandbegrenzung
An baulichen Anlagen (z.B. Garagen) über 1,50 m Höhe sind Wandbegrenzungen durchzuführen. Pro 4,0 m nicht unterbrochener Wandfläche ist eine Kletterpflanze in einer Pflanzfläche von 0,6 x 0,6 m zu pflanzen.

16. Boden
Der im Geltungsbereich anfallende Oberboden ist zu sichern in Mieten auf dem Baugrundstück zu deponieren und als Vegetationstragschicht nach Abschluß der Baumaßnahme auf dem Grundstück zu verziehen.
17. Mülltonnenstellplatz
Es sind ausreichend Stellplätze für Mülltonnen auszuweisen. Sie sind so aufzustellen, daß sie von der Straße nicht eingesehen werden. Einzelstehende Müllhäuschen sind nicht zugelassen.

18. Exemplarische Pflanzliste
Alle in den Festsetzungen genannten Bäume u. Sträucher sind an der potentiell natürlichen Vegetation orientiert, oder seit langem kultivierte Arten. Potentiell natürliche Vegetation:
Großkronige Bäume Labkraut-Eichen-Halbhuchenwald
Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v
Stammumfang 10 - 12
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Aesculus hippocast. - Roßkastanie
Juglans regia - Walnuss
Fraxinus excelsior - Esche

Kleinkronige Bäume
Pflanzgröße: 3 x v mit durchgehende Leittrieb
Stammumfang 16 - 18
Prunus avium - Vogelkirsche
Acer campestre - Feldahorn
Sorbus aria - Mehlbeere
Crataegus laevigata - Weißdorn

Obstbäume
Pflanzung in Absprache der einzelnen zu verwendenden Obstbaumarten mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landespflege beim Landratsamt.
Es sind Obsthochstämme zu pflanzen, Kronenansatz mind. 1,8m Stammhöhe.
Sträucher
Pflanzgröße: 125 / 150
Sambucus nigra - Holunder
Syringa vulgaris - Flieder
Viburnum lantana - wölliger Schneeball
Coryllus avellana - Hasel
Prunus spinosa - Schlehe
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Jumperus communis - Wacholder

Kletterpflanzen
Humulus lupulus - Hopfen
Clematis - Waldrebe
Partenocissus quinq. - Wilder Wein

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

..... Baumfallgrenze (30 m)
- - - - - Abgrenzung Bauabschnitte
- - - - - Überlandleitung mit Sicherheitsbereich Bis zum Abbau der Leitung dürfen die von Trasse betroffenen Gebäude nicht errichtet werden.

Bestehende Grundstücksgrenze
Geplante Grundstücksgrenze
662 Bestehende Flurnummern
Bestehendes Haupt- und Nebengebäude
F Fussweg
L Weg f. landwirtschaftliche Fahrzeuge
Grenze baul. Anlagen entlang von Kreisstraßen
Ortsdurchfahrtsgrenze

WA II	Art d. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4		Geschossflächenzahl
-		nur Einzelhäuser zul.

47° - 51° Dachneigung

D HINWEISE DURCH TEXT

Maßgebend für den gesamten Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB) - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung.

1. Wasserversorgung
Das gesamte Gebiet ist durch entsprechende Rohrnetz-erweiterung mit fortschreitender Bebauung an die vorhandene zentrale Wasserversorgung anzuschließen, sodass jederzeit eine ausreichende Versorgung unter genügenden Druckverhältnissen mit Trinkwasser gewährleistet ist.

2. Abwasserbeseitigung
Das gesamte anfallende Abwasser (Schmutzwasser) ist gemäss dem Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Wattendorf über ausreichend dimensionierten und den heutigen Erfordernissen der Abwassertechnik entsprechenden Kanälen und Kanalisationsbauwerken abzuleiten.
Niederschlagswasser von befestigten Grundstücksflächen sind über die Kanalisation abzuleiten
Drainagen dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
Unverschmutzte Dachwässer sind über Sickerschächte auf den Grundstücken zuversickern.

Satzung Wattendorf, den Gemeinderat (Siegel)
Krapp (1. Bürgermeister)

E VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.09.87 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.01.89 ortsbüchlich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentl. Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom hat i.d. Zeit 06.04.90 bis 07.05.90 stattgefunden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.01.1995 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.02.1995 bis 03.03.1995 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Wattendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.02.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 19.01.1995 als Satzung beschlossen.

Der Landratsamt Bernburg wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 15.03.1996 gemäß § 11 BauGB angelegt. Der Landratsamt Bernburg hat mit Schreiben vom 17.07.1996 eine Verletzung der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 31.10.1996 gemäß § 12 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus der VG Steinfeld zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen.

Wattendorf, 04.11.1996
1. Bürgermeister

GEMEINDE WATTENDORF BEBAUUNGSPLAN TRUHENDINGER WEG

Bearbeitet: GH Stand: 19.01.1995
M 1 : 1000

Horak & Müller-Maatsch 8602 Burghauslach
Marktplatz 2 Tel: 09552/483 Fax: 7513

