

Teil B

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan 01a/01b
Brehnaer Straße/Roitzscher Straße

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 2 - 11 BauNVO)

- a) Das Bauland ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt sowie nach § 6 BauNVO als Mischgebiet (M) festgesetzt.
- b) Tankstellen sind nicht zulässig (§§ 4, 6 BauNVO).

2. Maß der der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

- Festsetzungen für Bereich der allgemeinen Wohngebiete;

- a) Im Baugebiet sind folgende Haustypen vorgeschrieben:

Typ a : 3 Vollgeschosse, Zeltdach mit Dachneigung zwischen 20 und 30 Grad, Gauben sind nicht erlaubt.

Typ b : 2 Vollgeschosse, Satteldach mit Dachneigung zwischen 45 und 50 Grad, Wintergarten auf ganzer Haustiefe (nicht -Breite), Gauben sind nicht erlaubt.

Typ c : 2 Vollgeschosse, Satteldach mit Dachneigung zwischen 45 und 50 Grad, Gauben sind nicht erlaubt.

Typ d : 2 Vollgeschosse, Satteldach mit Dachneigung zwischen 45 und 50 Grad, Zwerchhausgiebel sind zulässig.

- b) Bei Typ b, c und d, darf das 2. Vollgeschoß nur aus dem Dach und einem Kniestock von maximal 1,20 m gebildet werden.
Bei Garagen ist ein Kniestock zulässig.

- c) Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

1. Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden (OK EG-FFB) liegt maximal 0,30 m über dem höchsten Punkt des natürlichen Geländes auf der Umfassungslinie des Baukörpers.

2. Geländeauffüllungen (BauO)
Auffüllungen sind nur bis 50 cm max. über dem natürlichen Gelände-
verlauf erlaubt.

3. Geländeabgrabungen (BauO)
Abgrabungen sind nur bis max. 50 cm unter dem natürlichen Gelände-
verlauf erlaubt.

4. Haus mit 2 Vollgeschossen:

Die Traufhöhe liegt maximal 4,20 m über OK EG-FFB.

Bei diesem Haustyp ist ein Erdgeschoß und ein Dachgeschoß mit 1,20 m Kniestock als Vollgeschoß vorgeschrieben.

5. Haustyp mit 3 Vollgeschossen:

Die Traufhöhe liegt maximal 9,00 m über OK EG-FFB.

Bei diesem Haustyp ist ein Erdgeschoß, 2 Obergeschosse und ein Dach ohne Kniestock vorgeschrieben.

d) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5.

e) Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,65.

- Festsetzungen für Bereich Mischgebiet :

a) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.

b) Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) in Allgemeinen Wohngebieten

a) Baugrenzen und Baulinien haben auch unterirdische Wirkung.

b) Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Baugrenzen Abstandsflächen ergeben, die geringer als die gesetzlichen Abstandsflächen sind, werden diese ausdrücklich für gültig erklärt.

4. Mindestgröße der Grundstücke (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB) in Allgemeinen Wohngebieten

Ein Baugrundstück muß eine Mindestgröße von 206 m² haben.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs.1, 2 BauGB) in Allgemeinen Wohngebieten

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Satz 1 BauNVO sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:

a) Gartenhäuschen dürfen mit einer maximalen Grundfläche von 15 m², maximalen Traufhöhe von 2,3 m mit Sattel- oder Pultdach in Ziegel- oder Holzdeckung, bzw. mit Grasdach errichtet werden.

b) Pergolen sind aus Holz und Stahl zulässig, auch als Sichtschutzwände.

c) Mülltonnenschränke müssen ins Hauptgebäude oder ein anderes Nebengebäude integriert werden.

d Wintergärten sind zulässig als Holz-, Glas-, Stahl- und Aluminiumkonstruktion.

e Ställe für Kleintierhaltung sind nicht zulässig (§ 14 Abs.1 BauNVO).

6. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB) in Allgemeinen Wohngebieten

a Garagen, Stellplätze und Carports dürfen nur auf den bezeichneten Flächen eingerichtet werden.

b Kellergaragen sind nicht zulässig.

In allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Pro Wohnung ist ein Stellplatz zulässig.

e Pro Wohneinheit muß ein Stellplatz nachgewiesen werden.

f Auf den mit Ga bezeichneten Flächen sind auch andere Nutzungen im Dachgeschoß möglich (Wohnnutzung), soweit die zulässige GRZ nicht überschritten wird.

7. Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentliche Erschließung im Baugebiet ist untergliedert in 5 verschiedene Straßentypen. Die Straßen sind mit gestalterischen Mitteln als Mischfläche zu einer verkehrsberuhigten Zone nach STVO auszubilden, mit Ausnahme von Typ E.

Die verschiedenen Straßen und Plätze im Bebauungsgebiet sind so festgesetzt, daß sie durch Festsetzung Querschnittsgestaltung, Materialverwendung und Bepflanzung eigenen Charakter und Unverwechselbarkeit bekommen sollen.

Zur Minderung der Fahrgeschwindigkeit sind die Asphaltfahrbahnen in Kreuzungsbereichen, sowie bei Einmündungen von Fuß- und Radwegen optisch durch Pflasterung zu unterbrechen. Zusätzlich sollen Großsteinpflasterstreifen diesen Pflasterungen "vorgelagert" werden.

Die Abgrenzung einzelner Verkehrsflächen untereinander kann im Zuge des Straßenbaues geringfügig abgeändert werden.

- Öffentliche Parkplätze

Die Trag- und Deckschichten der Parkplätze sind in wasser-, sowie luftdurchlässiger Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster). Das verschmutzte Wasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

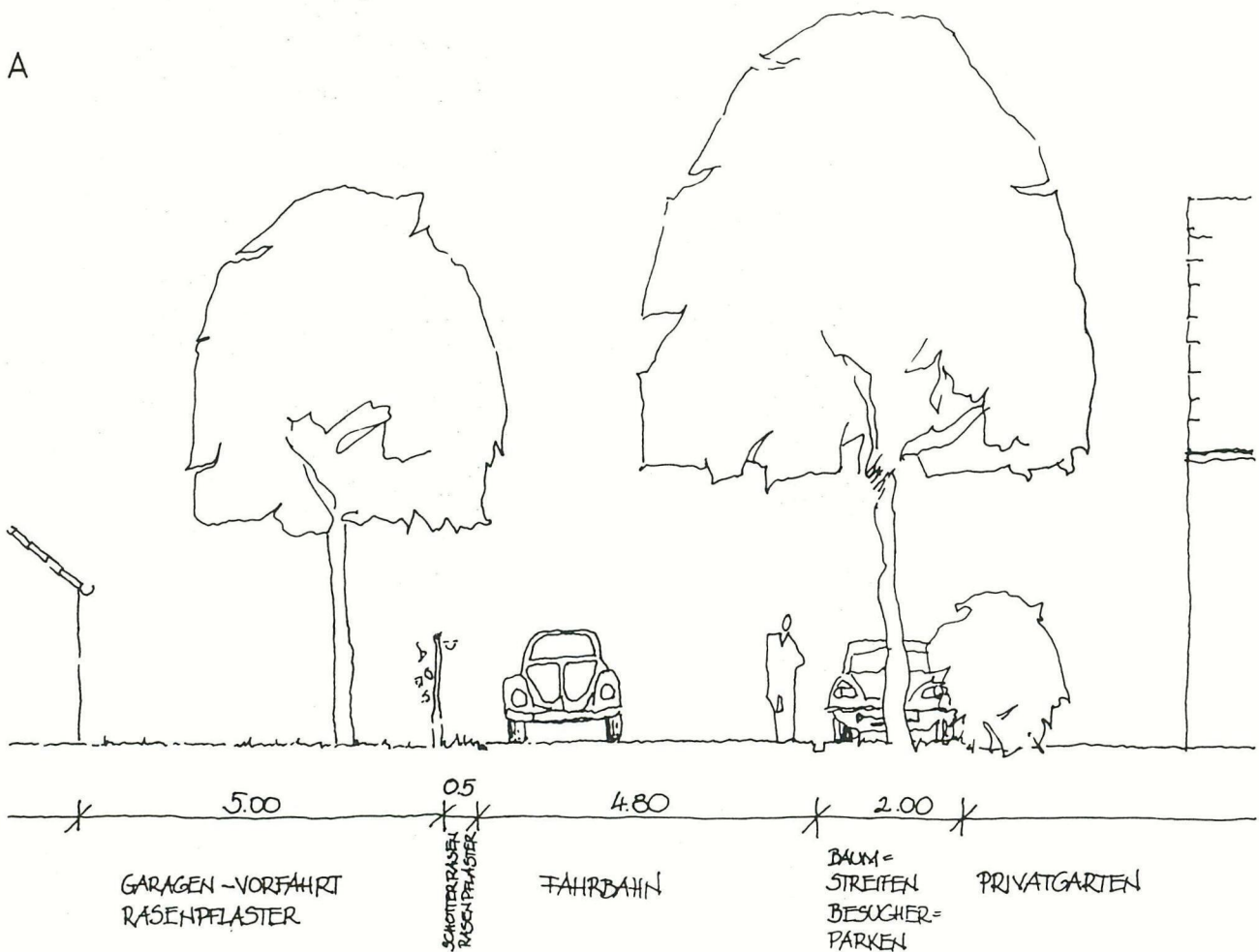
- Behindertengerechter Ausbau

Die Straßen, Zuwegungen sowie Parkplätze sind behindertengerecht auszubauen.

Strassentyp A

Die 4.80 m breite Fahrbahn wird einseitig von einem 2 m breiten Grünstreifen mit Straßenbäumen begleitet. Der Grünstreifen ist mit Rasenpflaster befestigt, um Längsparken zwischen den Bäumen zu ermöglichen. Zwischen Fahrbahn und privater Vorgartenzone ist ein 50 cm breiter Grünstreifen vorgesehen.

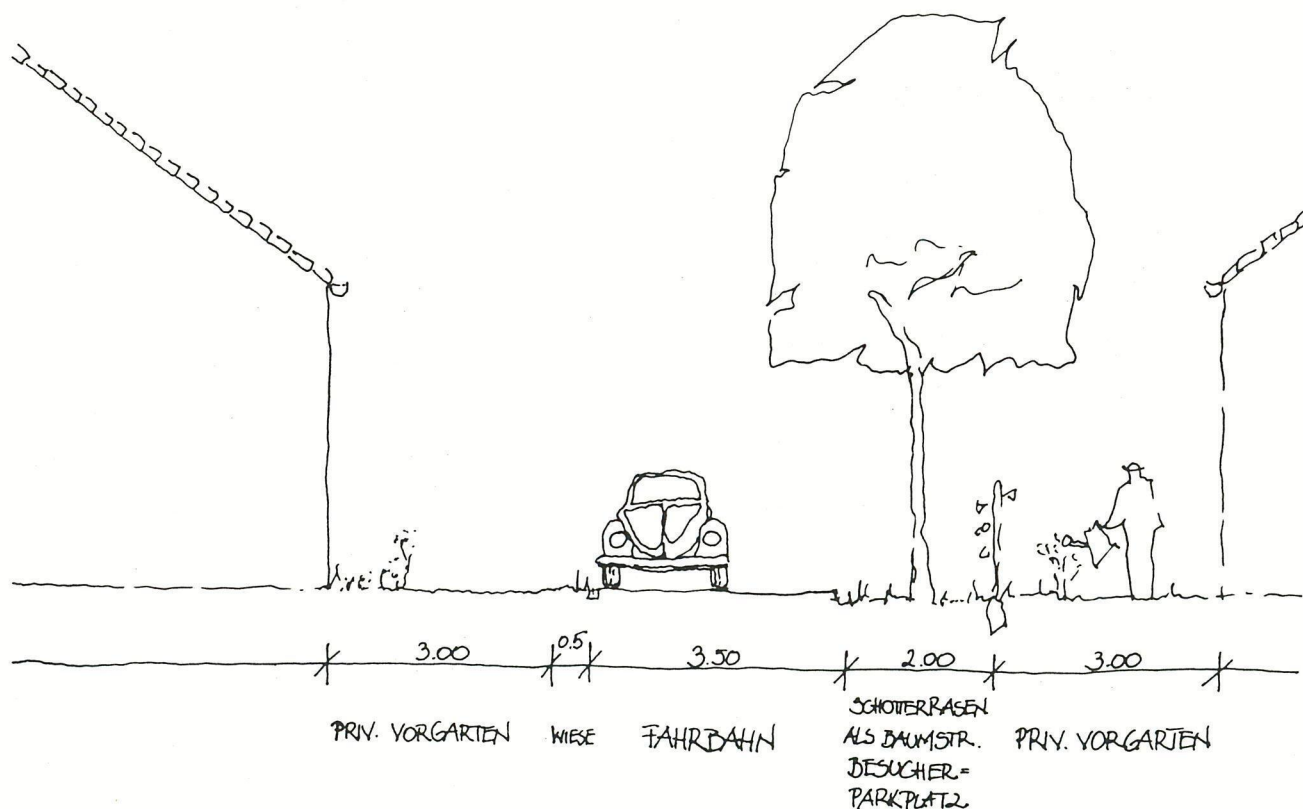
A



Strassentyp B

Die 3.50 m breite Fahrbahn wird einseitig von einem 2 m breiten Grünstreifen mit Straßenbäumen begleitet. Der Grünstreifen ist mit Rasenpflaster befestigt, um Längsparken zwischen den Bäumen zu ermöglichen. Zwischen Fahrbahn und privater Vorgartenzone ist ein 50 cm breiter Grünstreifen vorgesehen. Im Garageanfahrtsbereich gibt es eine Ausweichstelle für Zweirichtungsverkehr. Die Strasse endet mit einem Wendehammer für PKWs, Mindestgröße 12 x 12m. Müllfahrzeuge dürfen den nach Norden hin angrenzenden Fuß- und Radweg als Aus- bzw. Zufahrt zur Strasse " B " benutzen.

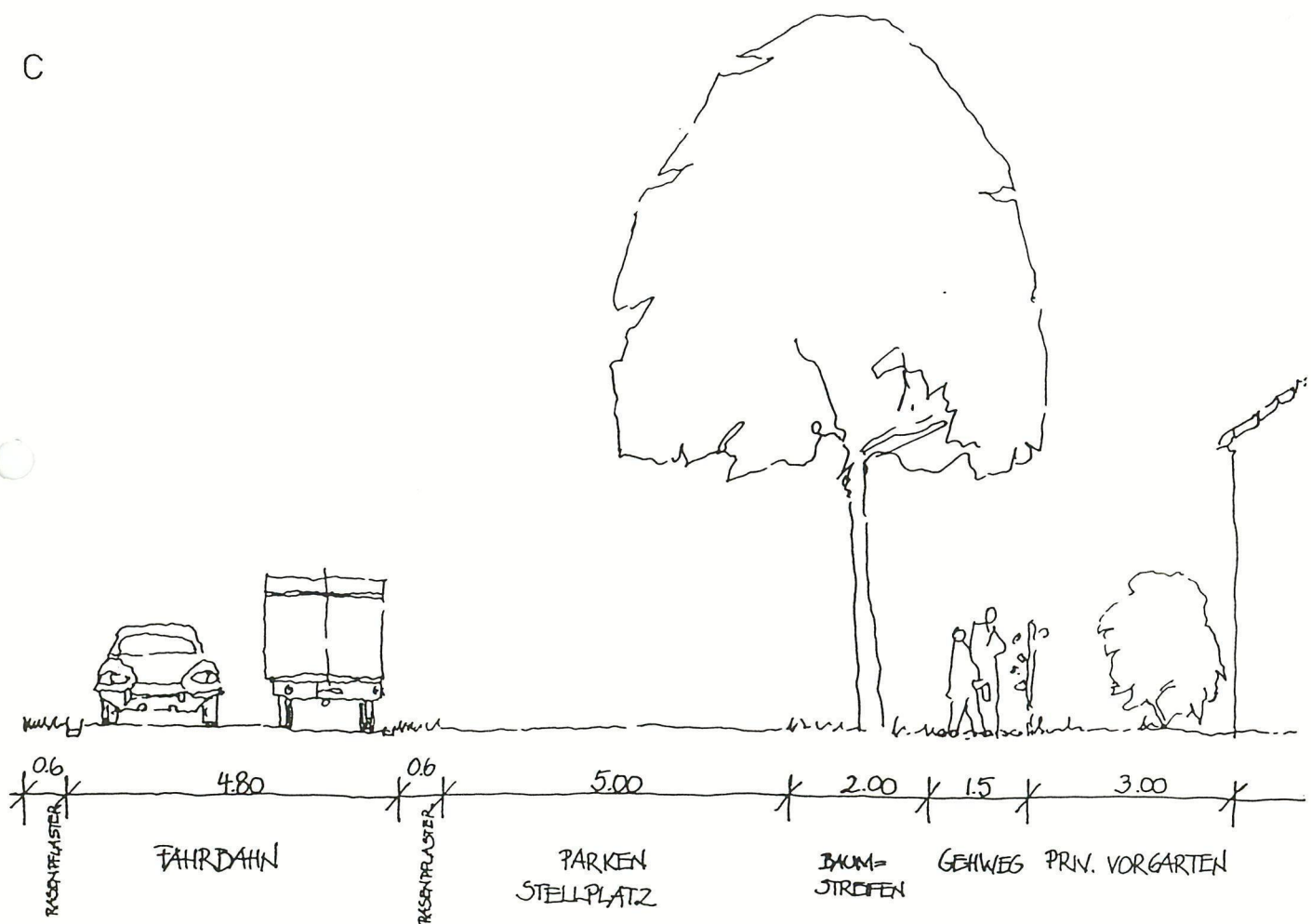
B



Strassentyp C

Die 4.80 m breite Fahrbahn wird beidseitig von einem 60 cm breiten Rasenpflasterstreifen begleitet. Auf der einen Seite verläuft ein 2 m breiter Grünstreifen mit Straßenbäumen. Vor dieser Zone sind drei 5 m tiefe Parktaschen mit mehreren Senkrechtparkplätzen geplant. Zwischen der Baumreihe und den privaten Vorgärten verläuft ein 1.5 m breiter, gepflasterter Gehweg.

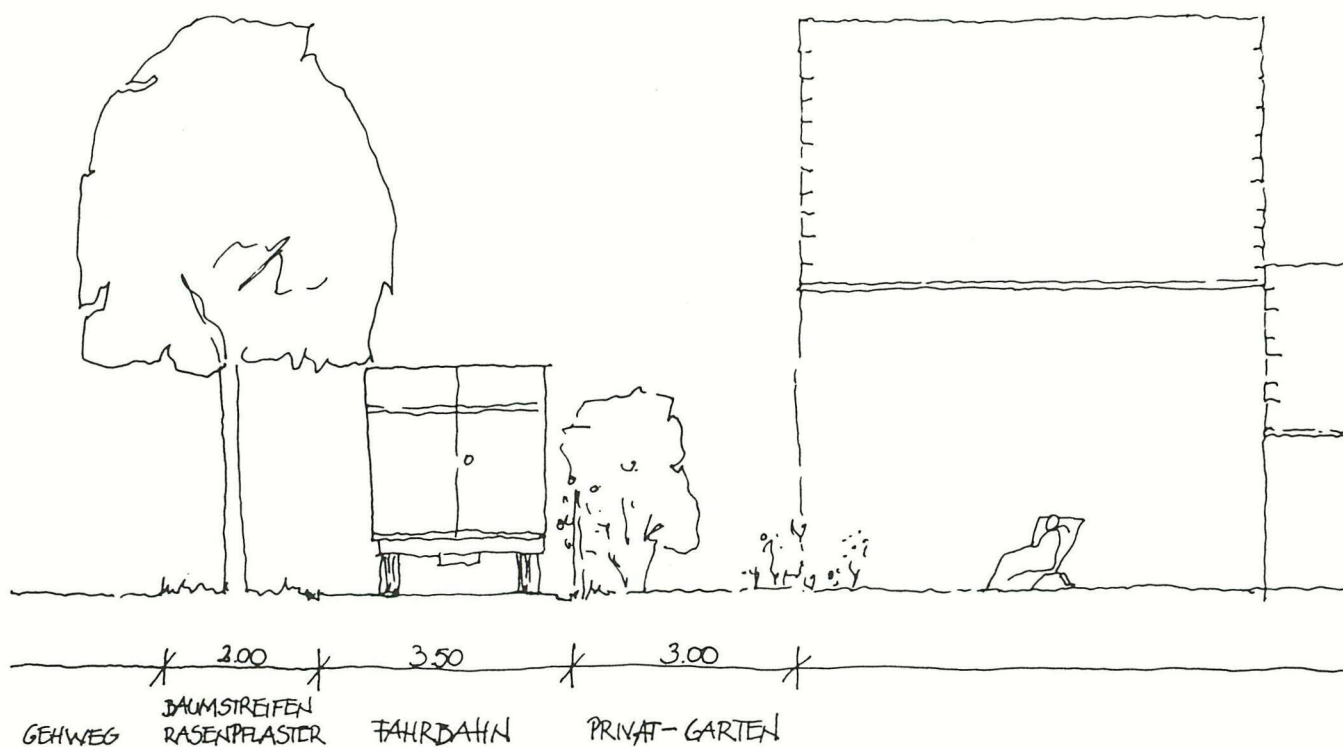
C



Strassentyp D

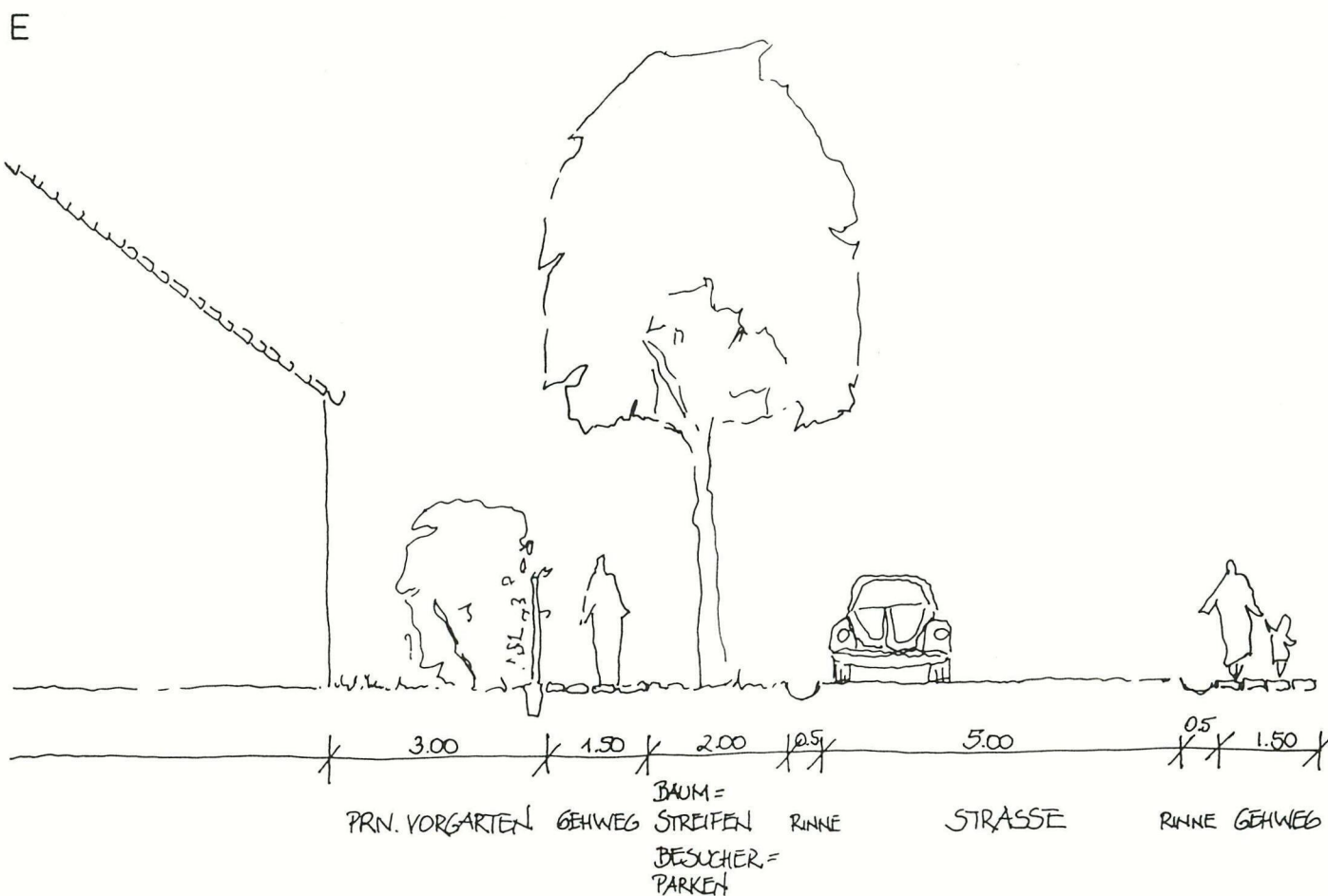
Die 3.50 m breite Fahrbahn wird einseitig, zur Grenze des Baugebietes hin, von einem 2 m breiten Grünstreifen mit Straßenbäumen begleitet.

D



Strassentyp E

Diese Strasse ist Sammelstraße für das Dorfgebiet. Die 5 m breite Fahrbahn wird beidseitig von einer Rinne begrenzt. Zum Bebauungsgebiet hin verläuft zwischen einem 1.5 m breiten, gepflasterten Gehweg und der Rinne ein 2 m breiter Grünstreifen mit Straßenbäumen. Auf der anderen Fahrbahnseite verläuft neben der Rinne ebenfalls ein 1.5 m breiter, gepflasterter Gehweg.



Verkehrsberuhigung in den Strassentypen A - D

Um die Fahrgeschwindigkeit der Kraftfahrzeuge zu vermindern und andere Aktivitäten im Straßenraum zu ermöglichen, werden den Verkehrsteilnehmern nicht verschiedene Wege zugewiesen, sondern eine Mischfläche geschaffen. Gleichzeitig wird die Geschwindigkeit auf 30 km/h max. beschränkt. Zusätzlich soll die Asphaltfahrbahn im Kreuzungsbereich, sowohl bei Einmündung von Wohnwegen als auch Fuß- und Radwegen, optisch durch Pflasterung unterbrochen werden.

Um dies zu erreichen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Räumliche Maßnahmen:

- Minimierung des Straßenquerschnitts
- Verkehrsführung teilweise einspurig
- Verschwenkung der Straße und der Grünstreifen

Belagliche Maßnahmen:

- Belagswechsel der Straße (z.B. im Kreuzungsbereich von Fuß- und Radweg mit Wohnweg)
- Querstrukturierung des Straßenbelags (z.B. Großsteinpflaster streifen den Pflasterungen "vorgelagert")
- Ausweitung des Straßenbelags in Randflächen und Höfe. Keine deutliche Seitenbegrenzung
- Pflasterzeilen als zusätzliche Gliederung und Begrenzung der "Fahrspur"
- Parkplätze mit Rasenpflaster als seitlichen Grünstreifen ohne Markierung

Wesentlich für den Erfolg der Verkehrsberuhigung ist eine deutliche Gestaltung der Einfahrten zu dieser Zone.

Fuß- und Radwege:

Das Fuß- und Radwegenetz soll eine optimale Verbindung, abseits der Anliegerstraßen, des Fuß- und Radwegeverkehrs innerhalb des Baugebiets, zum Ortskern, und zu den Grünflächen und Kinderspielplätzen sichern.

Die Fusswege ermöglichen eine rückwärtige Erschliessung der Gärten.

Räumliche Maßnahmen:

- Fuß- und Radwege haben eine Breite von 2.5 m, falls nicht anders im Bebauungsplan vermaßt.
- Die Fußwege haben eine Breite von 1.5 m.
- Die Restfläche ist als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen, falls nicht als Pflanzfläche gekennzeichnet.

Belagliche Maßnahmen:

- Der Haupt-Fuß- und Radweg in Nord-Süd-Richtung hat eine wassergebundene Decke in 2.5 m Breite mit einem beidseitigen Pflasterstreifen von 0.5 m.
- In den Grünzonen sind die Deckschichten in wassergebundener Decke auszubilden, falls nicht anders gekennzeichnet.

9. Grünordnung

a. Hinweise:

Für alle öffentlichen Grünanlagen, Kinderspielplätze und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und für private Grünflächen von Mehrfamilienhäusern sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne bzw. landschaftliche Gestaltungspläne zu fertigen.

Schutz des Oberbodens: Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden zu schützen und zu pflegen, daß er jederzeit wiederverwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3 m und einer Höhe von max. 1,50 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

b. Bepflanzungsmaßnahmen

Bei allen Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen ist grundsätzlich auf das natürliche Landschaftsbild und auf die bodenständige Vegetation Rücksicht zu nehmen.

-Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die im Plan eingetragenen Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern in öffentlichen Grünflächen, als Verkehrsbegleitgrün und in Grundstücken für den Gemeinbedarf sind als Pflanzgebot in standortgerechten Gehölzarten laut Pflanzenliste zwingend vorgeschrieben.

Für die Bäume und Sträucher werden folgende Wuchsklassen festgesetzt:

Großbäume über 15 m Höhe:

Hochstämme, 3xv., mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm, vollgarn.

Stammbüsche, Höhe 350 - 400 cm, Ballenware

Kleine und mittelgroße Bäume bis 15 m Höhe:

Hochstämme, 3xv. mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm, vollgarn.

Stammbüsche, Höhe 350 - 400 cm, Ballenware

Sträucher:

Solitärs mit Ballen, Höhe 150 - 175 cm

Garnierte Heister, Höhe 100 - 150 cm

Büsche, Höhe 125 - 150 cm, 2xv.

Bodendecker, Höhe 30 - 40 cm, 2xv.

-Öffentliche Grünanlagen und Straßenbäume

Maßnahmen sind festgesetzt auf die natürliche Pflanzengesellschaft des Linden-Traubeneichen-Hainbuchenwaldes.

Pflanzenliste:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Spitz-Ahorn
Amelanchier in Sorten	- Felsenbirne
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Coryllus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Juglans regia	- Walnuß
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Malus domestica	- Apfel
Malus sylvestris	- Wild-Apfel
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Pyrus communis	- Birne
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Ribes alpinum	- Alpen-Johannisbeere
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rosa arvensis	- Feld-Rose
Rosa canina	- Gemeine Hecken-Rose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Gemeine Eberesche
Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Tilia cordata	- Winter-Linde
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

-Als Straßenbäume sollen bevorzugt folgende Arten verwendet werden:

Typ 1 Großkronige Bäume

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie
Fraxinus excelsior in Sorten	- Esche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia cordata	- Winter-Linde

Typ 2 Mittelkronige Bäume

Acer campestre	
Acer platanoides in Sorten	- Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Pyrus in Obstsorten	- Birne
Sorbus in Arten	- Eberesche
Tilia cordata in Sorten	- Winterlinde

Typ 3 Kleinkronige Bäume

Acer campestre - Sorte	- Feld-Ahorn
Crataegus 'Carrierei'	- Apfel-Dorn
Crataegus laevigata - Sorte	- Rot-Dorn
Malus domesitica in Sorten	- Apfel
Sorbus in Arten	- Eberesche

Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume sind so auszubilden, daß für 1 Baum mindestens 4 qm Vegetationsfläche gesichert sind.

Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen.

Im Bereich von Kinderspielplätzen ist die Giftpflanzenliste des Bundesgesundheitsministeriums zu beachten.

-private Grünanlagen

Je 250 qm Grundstücksfläche ist ein Baum, sowie 15 % der Fläche mit Gehölzen unter 4 m Höhe in Gruppen von 3 - 5 Stück zu bepflanzen; Obstbäume und Beerensträucher sind in dieser Bepflanzung mit erfaßt.

Private Eingrünung der Grenze, wenn Grundstücksgrenze und Grenze Baugebiet zusammenfallen:

Keine geschnittene Hecke, sondern Strauchpflanzung als Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft.

Bevorzugt sind die Arten der o.g. Pflanzenlist zu verwenden.

-Vorgartenbereich

Baumpflanzgebot lt. Festsetzung durch Planzeichen oder durch Text. Je Vorgarten ist ein Kleinbaum als Hausbaum zu pflanzen. Bei aneinander grenzenden Einfahrten kann ein gemeinsamer Hausbaum auf der Grenze gepflanzt werden (Beachte: ausreichende Baumgrube schaffen), statt je ein Hausbaum je Vorgarten. Diese Variante ist besonders erwünscht. Je Wohnhof ist ein Großbaum als Hofbaum zu pflanzen.

Arten:

Kleinkronige Laubbäume
bevorzugt Obstbaum

Anzustreben sind offene Vorgärten, d.h. ohne Einfriedung mit Zäunen, Mauern und Hecken im Bereich der verkehrsberuhigten Wohnstraßen und Wohnhöfe.

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- oder Nadelfärbung wie Edeltannen, Edelfichten, Zypressen usw. einschließlich aller Trauer- und Hängeformen dürfen nicht angepflanzt werden, da diese Arten insbesondere für Haus- und Vorgärten in der Regel zu großwüchsig sind, an Boden bzw. Klima zu hohe Ansprüche stellen und durch ihr unnatürliches und fremdartiges Aussehen nicht zu einer landschaftsgerechten Bepflanzung passen.

Sowohl in Vorgärten als auch in Bereichen, die an die freie Landschaft angrenzen, dürfen diese Arten grundsätzlich zur Anpflanzung nicht zugelassen werden.

Negativ - Pflanzenliste:

(1) Laubgehölze

Betula verrucosa Youngil / Hängebirke

Fagus sylvatica Pendula / Trauerbuche

Salix alba Tristis / Trauerweide

und dergl.

(2) Nadelgehölz

Abies nobilis glauca / Edeltanne

Chamaecyparis / Scheinzypresse, hochwüchsige Arten

Picea excelsa Inversa / Hängefichte

Picea pungens Glauca / Blaufichte (Blautanne)

und dergl.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Alle baulichen Anlagen und Grünelemente sind so zu gestalten, daß ein städtebaulicher Zusammenhang entsteht.

Dies gilt besonders für:

- die Stellung der Gebäude zueinander und zu den öffentlichen Flächen
- die Dichte und Höhe der Bebauung sowie die Größe der Gebäude
- die Dachlandschaft
- die Straßen, Gassen, Plätze mit den städtebaulichen Ausstattungselementen
- die privaten Freiflächen

1. Städtebauliche Gestalt

Zusammengebaute Gebäude an einer gemeinsamen Grenze sind hinsichtlich der Gebäudegrenzen und der Dachneigung einander anzugleichen. Haupt- und Nebengebäude haben sich deutlich in der Größe voneinander zu unterscheiden. Die Firstrichtungen sollen annähernd in einem Winkel von 90 Grad zueinander stehen.

2. Merkmale und Formen der Gebäude

Die Baumassengestaltung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Im allgemeinen sind die Baukörper auf einem rechteckigen Grundriß aufzubauen. Ein Gebäude kann aus mehreren Baukörpern bestehen, wobei deutlich zwischen Haupt- und Nebengebäude zu unterscheiden ist (z.B. Massivhaus / Wintergarten, Wohnhaus / Garage).

3. Außenwände und ihre Öffnungen

a Die Außenwände sind bei nicht freistehenden Häusern ohne Vor- und Rücksprünge auszuführen. Ein technisch bedingter Sockel ist putzbündig auszuführen. Er kann aus Natursteinen bestehen.

b Balkone sind nur bei den Hausgruppen erlaubt.

c Ausnahmsweise zugelassen sind:

- Vorsprünge für :

- Erker und Vordächer über Hauseingängen mit maximal 2,0 m Breite und maximal 1,1 m Tiefe
- Simse, Fenster-, Tür- und Torgewände zur Gliederung der Wandflächen mit maximal 0,1 m Tiefe

- Rücksprünge für:

- Leibungen an Fenster- und Türstöcken in gemauerten Wänden
Die Öffnungen in den Außenwänden müssen deutlich den Charakter einer Lochfassade haben.

- Fenster

Die Wandöffnungen für Fenster sollen in einer Fassade überwiegend gleich groß sein. Bei unterschiedlichen Fenstergrößen müssen die Fenster ein einheitliches Verhältnis von Breite zu Höhe haben. Die Fenster sind deutlich stehend und rechteckig auszubilden. Typisch ist ein Verhältnis von 1:1,5 bis 1:2 von Breite zu Höhe.

- Tore

Die Wandöffnungen für Tore dürfen 2,5 m Breite nicht überschreiten.

Neben- und übereinander liegende Wandöffnungen bei Massivbauweise müssen durch einen Pfeiler von min- destens 0,3 m Breite getrennt sein. Zu einer Gebäude- kante muß der Abstand ebenfalls 0,3 m betragen.

Für Wandöffnungen bei Fachwerkbauweise gilt, daß neben- und übereinander liegende Öffnungen durch eine Pfostenbreite getrennt sein müssen. Zu einer Gebäude- kante muß ebenfalls eine Pfostenbreite Abstand sein.

Wandöffnungen sind zu unterteilen. Fenster und Fenstertüren mit einer Breite von mehr als 1,0 m sind in der Senkrechten durchgehend zweiflügelig auszubilden. Türen sollen als Rahmenkonstruktion mit Massivholzfüllung oder Aufdoppelung ausgeführt werden. Als Schutz gegen Wetter und Einbruch ist Schiebe- und Klappläden der Vorzug zu geben. Rolladenkästen müssen unsichtbar in der Außenwand untergebracht werden.

4. Das Dach und seine Elemente

- a Alle Dächer sind als Satteldächer auszuführen, wobei die Dachneigung für beide Dachhälften gleich ist und der First mittig liegt. Die Dachneigung muss zwischen 45 und 50 Grad liegen.

Ausnahme hierzu ist der Haustyp " a " .

- b Sind Dachflächen von Nebengebäuden zur Fläche des Hauptdaches gleichgerichtet, so müssen sie um mindestens 0,45 m tiefer liegen.
- c Ortsgang und Traufe sind mit knappem (max 15 cm) Überstand, fassadenbündig, auszuführen. Die Regenrinnen sollen vorgehängt sein.
- d Notwendige Brandwände im Dachbereich dürfen von außen nicht sichtbar sein.
- e Gauben sind bei den Haustypen a - c generell nicht zugelassen. Nach Möglichkeit sollen die Dachgeschosse über die Giebelseiten belichtet werden. Ist das nicht möglich, wie zum Beispiel bei einem traufständigen Haus in geschlossener Bauweise, wird empfohlen, die Dachgeschosse mit Dachflächenfenstern zu belichten, die in die stehende Fassade übergehen.
- f Die Dachflächenfenster sollen nicht breiter als 90 cm sein und deutlich stehendes Format haben.
- g Firstverglasungen sind erlaubt.
- h Beim Haustyp " d " dürfen Zwerchhausgiebel angebracht werden. Auch hier muß eine Dachneigung von 45 - 50 Grad eingehalten werden.
- i Kamine, soweit massiv ausgeführt, müssen im First oder in Firstnähe aus dem Dach stoßen. Dachrinnen sind vorzuhängen, außer bei Grenzbebauung.

5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 83 Abs. 2 BauO)

- a Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrswege, der öffentlichen und privaten Grünflächen werden in den zeichnerischen Festsetzungen sowie in den textlichen Festsetzungen unter I.7 und I.8 genau beschrieben.
- b Als Beläge für die Befestigung an Einfahrten zu den Privatgrundstücken, Stellplätzen und Eingangswegen sind Natursteinbeläge, Hartbrandklinker, Betonsteine- und Platten, wassergebundene Decke und Schotterrasen erlaubt. Sie müssen mit dem Ausbau der öffentlichen Erschließungsflächen abgestimmt werden.
- c Nicht zulässig sind:

Betonverbundsteine sowie Beton- und Schwarzdecken.

6. Baustoffe

Um den Charakter des Bebauungsgebietes in einer Form zu gestalten, die dem Altort angepaßt ist, sind folgende Baustoffe zu verwenden:

a Oberfläche der Außenwände :

- Sichtziegel / Klinker
- Mauerwerk mit Mineralischem Putz
- in den Obergeschossen Holzverschalung

Diese Bauweisen können auch gleichzeitig an einem Gebäude verwendet werden und gelten sinngemäß auch für die Erstellung von Dachgauben, Freisitzen, Nebengebäuden, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen.

- Nicht erlaubt sind: Zier- und Rauhputze ausgenommen Kellen- und Besenschlag, Verkleidungen mit Kunststoff oder Asbestzementelementen sowie Bekleidungen aus keramischem Material, und Attrappen aller Art.
- b Die Dachdeckung von Haupt- und Nebengebäuden soll mit naturbelassenen, nicht engobierten Tondachziegeln erfolgen, bevorzugt mit Biberschwanzziegeln.
- c Fenster, Türen, Tore, Läden sollen bevorzugt in einheimischem Holz ausgeführt werden.
- d Zugelassen sind: Tore in Stahlrahmenkonstruktion mit massiver Holzbrettverschalung
- e Spenglerarbeiten sind mit üblichen Blechen in handwerklicher Verarbeitung auszuführen.
- f Farben: Putzoberflächen sind mit Mineralfarben zu streichen. Alle Seiten des Gebäudes sind mit der gleichen Grundfarbe zu streichen.

7. Einfriedungen

- a Einfriedungen, die an öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen angrenzen, sind nur als senkrecht gelattete Holzzäune bis max. 1,5 m zulässig.
- b Nicht zulässig sind:

Mauern, Jägerzäune, waagrecht gelattete Holzzäune bzw. ein Bodensockel.
- c Drahtzäune sind nur an seitlichen Grundstücksgrenzen, die nicht an den öffentlichen Raum angrenzen bis 1,5 m Höhe zulässig.
- d Einschiffige Pergolen und undurchsichtige Holzzäune sind an seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Länge von 8 m erlaubt.

8 .Vorschriften zum Wärme- und Umweltschutz

a. Wärmeschutz

- Der Wärmebedarf für ein Wohngebäude darf max. 70 KWH/qm und Jahr betragen. Der Nachweis ist mit dem Bauantrag einzureichen.
- Für dauernd genutzte Gebäude ist dies in der Regel durch folgende Richtwerte erreichbar:

Außenwand	$k = 0,3 \text{ W / qm K}$
Fenster	$k = 1,5 \text{ W / qm K}$
Dach	$k = 0,2 \text{ W / qm K}$
Kellerdecke	$k = 0,4 \text{ W / qm K}$

- Die Richtwerte können durch folgende Maßnahmen eingehalten werden :

Außenwand

1. Mauerwerk mit 10 - 20 cm Wärmedämmung und hinterlüfteter Außenbekleidung.
2. Sichtmauerwerk, zweischalig, mit ca. 15 cm Schalenabstand und Kerndämmung.
3. Leichtbauwand, mit oder ohne hinterlüfteter Außenbekleidung aus Holzständerwerk, beidseitig beplankt mit Füllung aus Dämmstoff, ca. 20 cm.
4. Einschaliges Mauerwerk aus hochwärmedämmenden Steinen mind. 49 cm dick, beidseitig verputzt.

Fenster

Fensterflächen sollten einen k- Wert von 1,5 W / qm K aufweisen. Dieser Wert läßt sich durch die im Wohnungsbau üblichen Rahmenkonstruktionen mit Zweischeibenwärmeschutzverglasung erreichen.

Dach

Der geforderte k- Wert entspricht einer Dämmschichtdicke von ca. 20 cm.

Keller

Der geforderte k- Wert bei Kellerdecken läßt sich mit Dämmschichtdicken zwischen 8 und 15 cm erreichen.

Damit die Energieeinsparung durch die verbesserte Wärmedämmung nicht wieder zunichte gemacht wird, wird der Einbau einer kontrollierten Wohnungs Lüftung empfohlen. Sie stellt eine sinnvolle Ergänzung zur intensiven Wärmedämmung dar.

**Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB
(nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen)**

- Die Anlagen zur Abwasserbehandlung haben den Forderungen des § 7 a des Wasserhaushaltsgesetzes zu entsprechen.
Es gilt hierfür
 - . die Allgemeine Rahmenverwaltungsvorschrift über Mindestanforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer vom 08.09.1989 (GMBI 1989 Sd. 523) - Rahmen-Abwasser VwV geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 19.12.1989 (GMBI S. 798) und deren nachgeordnete Verwaltungsvorschriften
 - . Abwasserherkunftsverordnung vom 03.07.1987 (BGBl.I, S.1578)
- Für die Bereiche, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere Par. 19 g-1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Par. 26 des Wassergesetzes vom 02.07.1982 (GBl. I Nr. 26 S. 467) einzuhalten.
- Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser oder Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind beim Landratsamt, Amt für Umweltschutz, Naturschutz und Abfallwirtschaft auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes einzuholen.
- Bei dem Ausbau der Gewässer sind die Grundprinzipien eines naturnahen Gewässerausbaus durchzusetzen. Für geplante Instandsetzungen bzw. Ausbaumaßnahmen von Gewässern ist entsprechend der wasserrechtlichen Vorschriften beim Landratsamt, Amt für Umwelt-und Naturschutz und Abfallwirtschaft eine Genehmigung einzuholen (§§ 28,31 Wasserhaushaltsgesetz).
- Bei neuverlegten Trinkwasserleitungen muß der Abt. Hygiene/Seuchenschutz des Gesundheitsamtes Bitterfeld ein Nachweis über einwandfreie bakteriologische Beschaffenheit des Trinkwassers vorgelegt werden. Diese Sorgfaltspflicht ist eine Forderung der Verordnung über Trinkwasser und über Wasser für Lebensmittelbetriebe vom 05.12.1990, BGBl.Nr.66, Jahrgang 1990, der DIN 2000 - Zentrale Trinkwasserversorgung- vom November 1973 und ist im Sinne des Bundes-Seuchengesetzes Nr. 75 vom 22.12.1979. Wasserprobeentnahmen zur bakteriologischen Untersuchung können bei der Abteilung Hygiene/Seuchenschutz des Gesundheitsamtes Bitterfeld, Fläminger Ufer 5, beantragt werden.
- Gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen/Anhalt vom 22.10.1991 (GVBl. LSH Nr. 33/1991) besteht, bei auftretenden Bodenfunden, eine Meldepflicht (§ 9/Abs.3) gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bitterfeld.

- Bei allen geplanten Baumaßnahmen ist der Personengruppe der Behinderten die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen. Es sind behindertengerechte Parkplätze u. Weggestaltungen (Kantenabflachungen) zu realisieren, optimale Zugänge zu allen öffentlichen Einrichtungen zu schaffen und behindertengerechte Sanitäranlagen zu errichten.
- Bei der endgültigen Festlegung der Verkehrssysteme ist die Planung so vorzunehmen, daß die einschlägigen Grenzwerte für Lärm und Luftschadstoffe gemäß dem geltenden Bundes-Immissionsschutzgesetz und dessen Verordnungen, sowie der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden.
- Parkflächen sind so zu gestalten, daß eine Verunreinigung des Grundwassers durch auslaufendes Öl, Kraftstoff u.ä. ausgeschlossen ist.
- Die festgelegten Immissionsgrenzwerte für
 - . Reine Wohngebiete:
50 dB (AI) zwischen 07.00 und 22.00 Uhr
35 dB (AI) zwischen 22.00 und 07.00 Uhr
 - . Allgemeine Wohngebiete:
55 dB (AI) zwischen 07.00 und 22.00 Uhr
40 dB (AI) zwischen 22.00 und 07.00 Uhr
 - . und für Mischgebiete von
55 dB (AI) zwischen 07.00 und 22.00 Uhr
40 dB (AI) zwischen 22.00 und 07.00 Uhrdürfen nicht überschritten werden.
- Die gesetzlich festgelegten Bestimmungen des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz -Abf.G) vom 27.08.1986 und des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (Abf.G LSA) vom 14.11.1991 sind einzuhalten.
- Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Halle, Postfach 2100, 0-4010 Halle, Dienststelle PlL, Tel. 660-471, mindestens 12 Monate vor Baubeginn schriftliche angezeigt werden.

- Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost Telekom. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher vom Fernmeldebaubezirk 26, Röhrenstr. 56, 0-4400 Bitterfeld, Tel. 2548, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.
- Bei vorgesehener Umverlegung von Anlagen der Verbundnetz Gas AG, ist ein Antrag auf Umverlegung der Ferngasleitung 27.00 an die Abteilung 55911 zu richten, die Anschrift lautet:
Verbundnetz GAS AG
Abt. 55911
PSF 23
0-7152 Böhlitz-Ehrenberg
z.Hd. Herrn Ohlhof

mit Hinweis zur Übernahme der dafür anfallenden Kosten und ein Terminvorschlag der Realisierung.
- Mit der Übertragung der Bauausführung an einen Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfen ist der Antragsteller verantwortlich, schon vorhandene Stellungnahmen bzw. Genehmigungen der Verbundnetz Gas AG mit schriftlicher Nachweisführung der bauausführenden Firma zu übergeben. Der Bauausführende wird dadurch zur Einhaltung erteilter Auflagen verpflichtet.
- Jede in sich geschlossene Baumaßnahme ist bei der Verbundnetz Gas AG gesondert unter Angabe der Zustimmungsnummer zu beantragen.
Der Beginn der Bauarbeiten ist im Bereich der Ferngasleitung 27.00 mindestens 14 Tage vorher bei der Verbundnetz Gas AG Betreuungsbereich Netze
Herr Bretall , PSF 3
0-4409 Raguhn

anzuzeigen und eine schriftliche Genehmigung für Schachtarbeiten unter Angabe der Zustimmungsnummer einzuholen.
- Verkehrserschließung-Verkehrslärm
Beim Neubau von Straßen sollten die Planungen so gestaltet werden, daß die einschlägigen Immissionswerte bzw. Grenzwerte für Lärm gemäß DIN 18005 und TA-Lärm eingehalten werden.

- Bei der bautechnischen Ausführung der Eigenheime sollten die Vorschriften der Entwurfslehre für Wohnbauten berücksichtigt werden. Die Vorzugsbaurichtung ist zu beachten, damit in den Wohnräumen die Einhaltung der Besonnungsforderungen entsprechend DIN 5034 gewährleistet wird.
Bei der Planung und Ausführung von Funktionsunterlagerungen ist zu beachten, daß es zu keiner Geruchs- und Lärmbelästigung der Nachbargebäude kommt.
- Bei der Errichtung von Kinderspielplätzen sind die Vorschriften gemäß DIN 7926 und DIN 18034 zu beachten.
- Die im östlichen Bebauungsplangebiet vermuteten Vefüllmaterialien des ausgelaufenen Braunkohlentagebaus sind auf Eignung als Baugrund zu prüfen.
- Das Territorium der Gemeinde Renneritz, einschließlich des Bebauungsgebietes, wird großräumig durch das Tagebaurestloch "Freiheit III" im SE und den stillgelegten Tagebau Köckern im Norden hydrologisch stark beeinflußt. Ein Grundwassergefälle in Richtung der ehemaligen Tagebaue ist gegeben. Im Bereich des Bebauungsplanareals liegt der Pegel 50122 der Mibrag, der monatlich gemessen wird. Weitere Grundwassermeßstellen befinden sich um die Ortslage.
- Die Entsorgung von haus- und gewerbemüllähnlichen Abfällen ist mit dem zuständigen Landratsamt abzustimmen.

Hinweise zum Baugenehmigungsverfahren

- Schutz des Oberbodens:

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden zu schützen und zu pflegen, daß er jederzeit wiederverwendungsfähig ist. Oberbodenablagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3 m und einer Höhe von max. 1,50 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein.

Oberbodenlager sind oberflächig mit einer Deckksaat zu versehen.

- Im Bereich von Kinderspielplätzen ist die Giftpflanzenliste des Bundesgesundheitsministeriums zu beachten.

Rechtliche Grundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II, 1990 S. 885, 1122)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127) einschließlich Ergänzung § 26 a für Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV90 vom 18.12.1990 sowie Anlage (BGBl. 1991, Teil I)
4. Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.06.1990 für die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen (GBl. I Nr. 50, S. 929)
5. Kommunalverfassung vom 17.05.1990

Protokoll über
die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 29.06.1993

Betr.: **Änderung der Begründung zur Satzung der Gemeinde Renneritz
über den Bebauungsplan "01a/01b Brehnaer Straße/Roitzscher
Straße" -Wohngebiet**

Der Gemeinderat beschließt :

Die nachfolgende Änderung der Begründung zur Satzung der Gemeinde Renneritz über den Bebauungsplan "01a/01b Brehnaer Straße/Roitzscher Straße wird gebilligt.

Punkt 7. Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise erhält folgende Fassung laut ergänzenden Beschluß zur Begründung:

In Allgemeinen Wohngebieten wurde das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ von 0,45 und GFZ von 0,65 festgesetzt. Dabei wird die Obergrenze der GRZ von 0,4 geringfügig überschritten. Diese Überschreitung ist aus städtebaulichen Gründen sowie des dafür verstärkten Schutzes der öffentlichen und privaten Grünflächen gerechtfertigt. Ebenso ist durch die Festsetzungsichte eine Durchsetzung der städtebaulichen Belange gegeben. Während der 2 durchgeführten Auslegungsverfahren und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger wurden zur Festsetzung der GRZ im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (Festsetzungsbereich 0,4 - 0,5) keine Anregungen und Bedenken erhoben, sodaß eine erneute Stellungnahme entfallen kann. Die Ergänzungen wurden in einer öffentlichen Sitzung des Gemeinderates gefaßt.

Punkt 8. Besondere Regelungen für die Baugebiete erhält folgende Fassung laut ergänzenden Beschluß zur Begründung:

Der Punkt 3.b) entfällt laut Ergänzungsbeschluß zur Satzung aufgrund der Tatsache, daß die Verringerung von Abstandsflächen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Giermann
Giermann
Bürgermeisterin



Abstimmungsergebnis :
Gesetzl. Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung : 14
davon anwesend : 9
Ja- Stimmen : 9
Nein- Stimmen : 1
Stimmenthaltungen : 1

Bemerkung :
Aufgrund des § 22 Abs. 7 der Kommunalverfassung haben folgende Mitglieder der Gemeindevertretung weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt : Frau Rosemarie Thomas,

Gemeinde Renneritz
0-4401 Renneritz

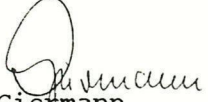
, den 10.03.93

*Protokoll über
die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 09.03.1993*

Betr.: Begründung zur Satzung der Gemeinde Renneritz über den Bebauungsplan "01a/01b Brehnaer Straße/Roitzscher Straße"

Der Gemeinderat beschließt :

Die Begründung zur Satzung der Gemeinde Renneritz über den Bebauungsplan "01a/01b Brehnaer Straße/Roitzscher Straße" wird gebilligt.


Giermann
Bürgermeisterin



Abstimmungsergebnis :

Gesetzl. Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung : **14**
davon anwesend : **8**
Ja- Stimmen : **8**
Nein- Stimmen : **0**
Stimmenthaltungen : **0**

Bemerkung :

Aufgrund des § 22 Abs. 7 der Kommunalverfassung haben folgende Mitglieder der Gemeindevertretung weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt : Frau Rosemarie Thomas

Begründung zur Satzung der Gemeinde Renneritz über den Bebauungsplan
"01a/01b Brehnaer Straße/Roitzscher Straße"
(vorgezogener Bebauungsplan einschl. Grünordnungsplan)

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1. Allgemeines

Das Gebiet Brehnaer Straße/Roitzscher Straße grenzt südwestlich an den Ort Renneritz sowie an eine Kleingartenanlage an. Zur Errichtung eines städtebaulichen Anschlusses sowie einer Abrundung mit der gleichzeitigen Bereitstellung von neuen Baugrundstücken bei sehr hoher Wohnungsnachfrage sowie der Neuordnung der verkehrlichen Situation (Anschluß Kleingartenanlage) ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Auch haben die Eigentümer, der im Geltungsbereich des 2. Bebauungsplanes liegenden Grundstücke, ihr ausschließliches Interesse an der Bebauung signalisiert.

1.2. Örtliche Verhältnisse (vorhandene Nutzung im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft)

- vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das am Ortsausgang gelegene, ca. 8,6 ha große Plangebiet liegt verkehrsgünstig an der nach Brehna und Bitterfeld führenden Brehnaer Straße. Das Gebiet ist gekennzeichnet durch bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung und hat keinen Baum- und Gehölzbestand. Eine flache Neigung des Geländes von SO nach NW ist für die Bebauung ohne Bedeutung.

- Vorhandene Nutzungen in der Nachbarschaft

Im Süden und Osten schließt sich landwirtschaftliche Nutzung an. Westlich des Plangebietes grenzt eine Kleingartenanlage an. Nördlich grenzt die Ortslage Renneritz mit ihrer Bebauung an. Nördlich des Mischgebietes grenzt nur mittelbar ein Kindergarten an, der aber durch das Mischgebiet nicht eingeschränkt wird.

2. Bindungen für die Planung - andere Planungen

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Renneritz ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche im westlichen Bereich sowie als gemischte Baufläche im östlichen Bereich dargestellt. Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan ist nicht aufgestellt. Aus diesem Grund ist die Erarbeitung eines vorgezogenen Bebauungsplanes notwendig.

3. Rechtliche Vorgaben

Es werden keine geschützten Flächen beansprucht.

4. Ziel und Zweck der Planung - planerische Gestaltung

Mit dem Bebauungsplan soll dem besonderen Wohnungsbedarf, besonders in Bezug auf die Nähe zur Landesgrenze Sachsen entsprochen werden. Im Einzugsbereich befinden sich solche Orte wie Brehna, Bitterfeld, Delitzsch, Leipzig und Halle.

Zu diesem Zweck werden Allgemeine Wohngebiete, ein Mischgebiet, öffentliche Verkehrs- und Grünflächen, eine Fläche für Versorgungsanlagen (Umformerstation Elektrizität) sowie Kinderspielplätze festgesetzt.

Ziel der Planung ist ebenfalls die Verbesserung und Erweiterung des Rad-Gehwegenetzes.

Städtebauliches Konzept :

Die Konzeption für das Baugebiet leitet sich von der Struktur des Haufen- und Angerdorfes umliegender Dörfer ab. Die Siedlung soll eine abgerundete bauliche Einheit bilden, mit geschlossener Bebauung entlang der Roitzscher Straße, lockerer Bebauung um den kleinen Anger und großen geschlossenen Wohnhöfen, die das Bebauungsgebiet zum Landschaftsraum hin abschließen.

Vorgeschlagen wird deshalb ein Wohngebiet mit einer dichten Wohnbebauung entlang der Roitzscher Straße in der auch Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen vorgesehen sind, und aufgelockerte Wohnbebauung im verkehrsberuhigten Innenbereich. Die Baukörper sind entlang der Straßen abwechslungsreich angeordnet. Sie sind zur Straße orientiert und formen dadurch den Straßenraum.

Durch bauliche Führung und Betonung der Kreuzungsbereiche der Straßen, Wohnhöfe und Wege, mit einem Wechsel von Engstellen u. Aufweitung zusammen mit einer vielfältigen Gestaltung der Straßenflächen, soll ein charakteristisches, wiederzuerkennendes Bild des öffentlichen Raums entstehen. Diese Gestaltung entspricht mehr dem ursprünglichen Charakter ländlicher Siedlungen als eine schematische Anordnung der Baukörper in rechtwinkliger, geometrischer Reihung.

Die Wohnbebauung ist folgendermaßen aufgegliedert:

- Geschößwohnungen mit Läden im EG im Eckhaus an der nördlichen Einmündung von der Roitzscher Straße.
- Reihenhäuser mit und ohne Wintergarten entlang der Roitzscher Straße.
- Einzel- und Doppelhäuser im Innenbereich.
- Freistehende Einfamilienhäuser am Anger.
- Reihenhäuser und Laubengangsgeschößwohnungen an den großen Wohnhöfen am südlichen Siedlungsrand.

Die Höhenentwicklung sieht für das Eckhaus an der Roitzscher Straße E + 2 + D vor, ansonsten nur E + 1.20 m Kniestock + D.

Die Dachlandschaft wird durch steile Satteldächer bestimmt, die mit naturbelassenen Ziegeln gedeckt werden sollten.

Bis auf Haustyp " d " bei dem Zwerchhausgiebel gebaut werden können, sind Gauben nicht erlaubt, um eine ruhige Dachlandschaft dörflichen Charakters zu erhalten.

5. Verkehrliche Erschließung

- Zur Erschließung der Wohngebiete und des Mischgebietes sind öffentliche Verkehrsflächen sowie öffentlich rechtlich gesicherte Zuwegungen festgesetzt.
- Die öffentliche Erschließung in den Wohngebieten sind untergliedert in 5 verschiedene Straßentypen. Die Straßen sind mit gestalterischen Mitteln als Mischfläche zu einer verkehrsberuhigten Zone nach STVO auszubilden, mit Ausnahme von Typ E.
Die verschiedenen Straßen und Plätze im Baugebiet sollen durch Querschnittsgestaltung, Materialverwendung und Bepflanzung eigenen Charakter und Unverwechselbarkeit bekommen sowie abgestimmt sein auf Verkehrsstärke und die Funktionen des Wohnumfeldes.
Die öffentliche Durchwegung ist so gestaltet, daß ein gleichberechtigtes Miteinander von Fußgängern, Radfahrern und Autofahrern möglich ist. Zusätzlich besteht eine Erschließung durch Fuß- und Radwege sowohl innerhalb des Baugebietes, als auch übergeordnet nach Renneritz.
- Die Abgrenzung einzelner Verkehrsflächen untereinander kann im Zuge des Straßenbaues geringfügig abgeändert werden, um kleine Änderungen berücksichtigen zu können aufgrund städtebaulicher Erfordernisse.
- Die Anbindung erfolgt über bestehende Straßen (Brehnaer Straße, Roitzscher Straße).
Die Straßen sind in Ringform bzw. mit Wendehämmern angeordnet, um für Not- und Entsorgungsfahrzeuge eine ordnungsgemäße Durchfahrt zu gewährleisten. Für die Kleingartenanlage wird die Zuwegung sowie die Bereitstellung von öffentlichen Stellflächen gesichert.

- Fuß- und Radwege :

Die Fuß- und Radwege sind so festgesetzt, daß eine optimale Verbindung, abseits der Anliegerstraßen, des Fuß- und Radwegeverkehrs innerhalb der Baugebiete, zum Ortskern, und zu den Grünflächen und Kinderspielflächen gesichert werden.

Die Fußwege ermöglichen eine rückwärtige Erschließung der Gärten.

- Öffentliche Parkplätze :

- Die Trag- und Deckschichten der Parkplätze sind in wasser-, sowie luftdurchlässiger Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster). Das verschmutzte Wasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

- Behindertengerechter Ausbau

Ebenfalls wird Sorge getragen für einen behindertengerechten Ausbau der Straßen und Zuwegungen sowie Parkplätze.

6. Art der baulichen Nutzung

- Festgesetzt werden ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO, sowie Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO.
- Im Mischgebiet sind aus städtebaulichen Gründen Vergnügungsstätten im Sinne § 4 a Abs. 3 Nr. 2 ausgeschlossen.
- Tankstellen sind aus diesen Gründen ebenfalls nicht zulässig.

7. Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

In Allgemeinen Wohngebieten wurde das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ von 0,5 und GFZ von 0,65 festgesetzt. Dabei wird die Obergrenze der GRZ von 0,4 geringfügig überschritten, die aus städtebaulichen Gründen sowie des dafür verstärkten Schutzes der öffentlichen und privaten Grünflächen gerechtfertigt ist.

Im Mischgebiet wurde das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ von 0,5 und GFZ von 1,0 festgesetzt, die die Obergrenzen nicht überschreiten.

8. Besondere Regelungen für die Baugebiete

(gemäß 9 BauGB; §12, 14, 16,17, 21 a, 23 BauNVO)

§ 12 BauNVO

Garagen und Stellplätze im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete

- Garagen, Stellplätze und (Carports) dürfen nur auf den bezeichneten Flächen eingerichtet werden. Kellergaragen sind aus besonderen städtebaulichen Gründen (Anpassung an die Dorfgestalt) nicht zulässig.
- In allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Pro Wohnung ist 1 Stellplatz zulässig.

§ 14 BauNVO

In allen allgemeinen Wohngebieten sind Ställe für Kleintierhaltung (§ 14 Abs. 1 BauNVO) nicht zulässig aufgrund der Störungen für die Nachbarschaft.

- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 Satz 1 BauNVO) sind zulässig mit folgenden Einschränkungen :
 - Gartenhäuschen dürfen mit einer maximalen Grundfläche von 15 qm, maximalen Traufhöhe von 2,3 m mit Sattel- oder Pultdach in Ziegel- oder Holzdeckung, bzw. mit Grasdach errichtet werden.
 - Pergolen sind aus Holz und Stahl zulässig, auch als Sichtschutz- wände.
 - Mülltonnenschränke müssen ins Hauptgebäude oder in ein anderes Nebengebäude integriert werden.
 - Freistehende Mülltonnenschränke sind nicht zulässig.
 - Wintergärten sind zulässig als Holz-, Glas-, Stahl- und Aluminium- konstruktion.

Diese Einschränkungen dienen zur Sicherung der städtebaulichen Ge- staltung der o.g. Gebiete.

§ 16 BauNVO

- Höhenentwicklung der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)
 - a) Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden (OK EG-FFB) liegt maximal 0,3 m über dem höchsten Punkt des natürlichen Geländes auf der Umfassungslinie des Baukörpers.
 - b) Haus mit 2 Vollgeschossen :
Die Traufhöhe liegt maximal 4,20 m über OK EG-FFB.
Bei diesem Haustyp ist ein Erdgeschoß und ein Dachgeschoß mit 1,20 m Kniestock als Vollgeschoß vorgeschrieben.
 - c) Haustyp mit 3 Vollgeschossen :
Die Traufhöhe liegt maximal 9,00 m über OK EG-FFB.
Bei diesem Haustyp ist ein Erdgeschoß, 2 Obergeschosse und ein Dach ohne Kniestock vorgeschrieben.

Die Festsetzung a - c sollen der Errichtung von Wohngebäuden und dem durch angrenzende Bebauung des Ortes Renneritz gegebenen Charakter Rechnung tragen.

9. Sonstige Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Alle baulichen Anlagen und Grünelemente sind so zu gestalten, daß ein städtebaulicher Zusammenhang entsteht.

- Bei dem Ausbau der Gewässer sind die Grundprinzipien eines naturnahen Gewässerausbaus durchzusetzen, um die Natur so wenig wie möglich negativ zu beeinflussen.
- Geländeauffüllungen sind bis max. 50 cm über dem natürlichen Gelände- verlauf erlaubt.
- Geländeabgrabungen sind nur bis max. 50 cm unter dem natürlichen Ge- ländeverlauf erlaubt.

10. Grünflächen (öffentliche, private)

Die Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen sollen die Baugebiete in sei- nem städtebaulichen Konzept räumlich unterstützen und durch die Arten- auswahl das natürliche Landschaftsbild und seinen ländlichen Charakter unterstreichen. Vorrangig wird aber eine ausreichende Durchgrünung ange- strebt, um einen Ersatz für die baulichen bodenverbrauchenden und ver- siegelnden Maßnahmen sicherzustellen.

Folgende Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen sind vorgesehen :

- Einseitige Allee von Klein-, Mittel- und Großbäumen entlang der Straßen.
- Großbäume als räumlicher Einfassung des Angers.
- Großbäume zur Kennzeichnung von Plätzen und Kreuzungen.
- Großbäume als Begrünung der großen Wohnhöfe im Süden.
- In den verkehrsberuhigten Anliegerstraßen sind offene Vorgärten anzu- streben, um einen ländlichen Charakter des Straßenraums zu erreichen.
- Parkplätze und Grundstückszufahrten in den Anliegerstraßen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden (Schmutzwasser wird in Kana- lisation abgeleitet).
- Straßenränder und Grünflächen im Straßenraum sind vorzugsweise als Wiese (oder Rasenfläche) auszubilden.
- Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen mit einheimi- schen Baum- und Straucharten.

Die geplanten Grünzüge sollen nicht nur als Abstandsflächen dienen, sondern auch als Grünflächen für das Siedlungsgebiet genutzt werden. Besonderes Augenmerk gilt den festgesetzten öffentlichen Grünflächen z.B. Kinderspielplätze.

Die intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche wird durch die festge- setzten Begrünungsmaßnahmen und Bepflanzungsmaßnahmen entsprechend Bun- desnaturschutzgesetz aufgewertet.

11. Einrichtungen der Infrastruktur

÷

12. Umweltschutz

- Altablagerungen innerhalb eines Altlastenkatasters sind nicht aufgeführt. Es gibt keine weiteren Hinweise, die auf mögliche Altablagerungen schließen.
 - Lärm :
Die festgelegten Immissionsgrenzwerte für reine Wohngebiete von :
50 dB (AI) zwischen 7.00 Uhr und 22.00 Uhr
35 dB (AI) zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr
 - für allgemeine Wohngebiete von :
55 dB (AI) zwischen 7.00 Uhr und 22.00 Uhr
40 dB (AI) zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr
- und für Mischgebiete von :
55 dB (AI) zwischen 7.00 Uhr und 22.00 Uhr
40 dB (AI) zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr
- dürfen nicht überschritten werden.
- Schadstoffarme Heizmedien sollten verwendet werden (siehe Pkt. 13 Heizmedien).

13. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Leitungen der Ver- und Entsorgungsanlagen befinden sich in den bestehenden Verkehrsflächen und neu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

Entwässerung

- Die Kanalisation wird im Trennsystem ausgeführt.
- Das Schmutzwasser wird an die vorhandene Kanalisation in der Brehnaer Straße, die an das Baugebiet angrenzt, angeschlossen, die zur Kläranlage führt.
- Das Regenwasser wird in einen vorhandenen Graben, der zum Dorfteich führt, eingeleitet bzw. in eine neu errichtete Regenwasserleitung in der Brehnaer Straße. Geprüft wird die teilweise Ableitung südwestlich der Kleingartenanlage.
- Das Regenwasser auf den Grundstücken soll jeweils pro Hauseinheit in einer Zisterne gesammelt und zur Spülung der Toiletten und Gartenbewässerung verwendet werden bzw. auf dem Grundstück versickert werden.

Wasserversorgung

- Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz und wird durch den Versorgungsträger mit dem Anschluß der Roitzscher Straße/ Ecke Grünstraße und Brehnaer Straße/ Ecke Roitzscher Straße als Ringschluß gesichert. Trinkwasser sollte nur dort verwendet werden, wo es aus hygienischen Gründen erforderlich ist. Für Gewerbe im Mischgebiet sollte Brauchwasser bei Möglichkeit verwendet werden.

Energieversorgung

- Die elektrische Energie wird vom Versorgungsunternehmen lt. Stellungnahme zugesichert. Als Voraussetzung wurde eine Fläche für eine Umformerstation festgesetzt. Die Möglichkeiten der Solarenergie sollten genutzt werden.

Straßenbeleuchtung

Die Roitzscher Straße soll beleuchtet werden durch Ständerleuchten, deren Lichtpunkthöhe bei 4,00 - 4,50 m liegt.

Die verkehrsberuhigten Anliegerstraßen werden durch Ständerleuchten, deren Lichtpunkthöhe bei 3,00 - 3,50 m liegt, beleuchtet.

Gasversorgung

Die Gasversorgung wird zur Zeit geprüft, wobei durch die Baugebietsgröße gute Chancen auch für die Erdgasumstellung des Ortes gegeben ist.

Müllentsorgung

- Containerstandplätze sind jeweils für die Bereiche des Bebauungsplanes 01a und 01b vorgesehen.

14. Städtebauliche und soziale Maßnahmen sowie Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen

Die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes setzen die private Einigung der beteiligten Grundstückseigentümer voraus, die durch Bereitschaft zur freiwilligen Umlegung signalisiert wurde. Dazu sind vertragliche Vereinbarungen sinnvoll. Sofern private Einigungen nicht zustande kommen, sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. (Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB). Weiterhin sind Erschließungsverträge vorzubereiten und abzuschließen. Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich, da weder Wohnungen noch Arbeitsplätze von der Planung betroffen sind.

15. Kosten für die Gemeinde

Für die Gemeinde Renneritz entstehen anteilige Kosten

	01a	01b	Gesamt
- Grunderwerb (öff.Flächen)	48 TDM	94 TDM	142 TDM
- Straßenbau/Umverl.Gasleitung	315 TDM	707 TDM	1022 TDM
- Abwasserbeseitigung/RW/ Rückhaltebecken	166 TDM	375 TDM	541 TDM
- Wasserversorgung	74 TDM	166 TDM	240 TDM
- Öff.Grünfläche/Fuß-Radwege/ Kinderspielplätze	204 TDM	457 TDM	661 TDM
Gesamt:	807 TDM	1799 TDM	2606 TDM

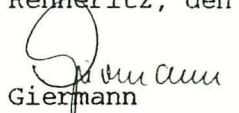
Die anteiligen Kosten betragen 261 TDM.

Für die Erschließungsanlagen Wasser und Abwasser würde eine Refinanzierung gesichert nach noch ausstehender Beschlußfassung zur eventuellen Beitragsfinanzierung des Wasser- Abwasserzweckverbandes.
Die Finanzierung erfolgt durch Haushaltsmittel.

16. statistische Daten

Bebauungsplan-Nr.	01a	01b	ges.
Bruttobauland :	28.015 qm	60.574 qm	88.589 qm
Öffentliche Grünflächen, Fuß- und Radwege :	5.534 qm	13.610 qm	19.144 qm
Verkehrsflächen :	3.991 qm	5.276 qm	9.267 qm
Nettobauland :	18.490 qm	41.588 qm	60.078 qm

Renneritz, den 09.03.1993


Giermann
Bürgermeisterin

Anlage : Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 01a/01b

Renn17F

Hat vorgelegen zur Genehmigung

Az.: 25-21102-Bf 3290

Dessau, den 06.07.1993

Bezirksregierung Dessau
Im Auftrage

Rohr