

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Fischhaus"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 und BauNVO i.d.F. vom 15.09.1977, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 19.12.1986)

Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung: (§§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO i.V. mit § 1 (5) BauNVO

Zugelassen sind landwirtschaftliche Nutzungen, die das angrenzende Allgemeine Wohngebiet nicht durch Immissionen unzumutbar belasten. Insbesondere Intensivtierhaltungen sind nicht zulässig.

Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

b) Ausnahmen: (§ 1 Abs.6 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

Im WA 1 sind Beherbergungsbetriebe gem. § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

Weitere Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

c) Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 - 21 a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Offen.

Offen, nur Einzelhäuser zulässig.

Offen, nur Hausgruppen mit max. 4 Hauseinheiten zulässig.

Offen, nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Besondere Bauweise, hier Kettenbauweise

b₁ - Gebäude sind an der Ostseite mit seitlichem Grenzabstand von mind. 3,50 m, an der Westseite als Grenzbauten zu errichten.

Die seitlichen Grenzabstände von mind. 3,50 m sind mit eingeschossigen Zwischenbauten, die neben Garagen auch Aufenthaltsräume enthalten können zu schließen.

Die Länge der Zwischenbauten darf jedoch 6,50 m nicht überschreiten.



b₂ - Gebäude sind an der Ostseite mit seitlichem Grenzabstand von mind. 3,50 m an der Westseite mit mind. dem nach LBO erforderlichem Grenzabstand zu errichten.
Die seitlichen Grenzabstände von mind. 3,50 m sind mit eingeschossigen Zwischenbauten, die neben Garagen auch Aufenthaltsräume enthalten können zu schließen.

b₃ - Gebäude sind an der Ostseite mit mind. dem nach LBO erforderlichem Grenzabstand und an der Westseite als Grenzbebauung zu errichten.

Besondere Bauweise im Sinne der offenen Bauweise

b₄ - Das Gebäude ist in mind. 45 m Länge zu errichten.

Besondere Bauweise im Sinne der offenen Bauweise

b₅ - Gebäude sind in Zeilen senkrecht zur Straße zu errichten.

Nebenanlagen: (§ 23 Abs.5 i.V. mit § 14 Abs.1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

Ausnahmen:

- Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B.
- Stellplätze, jedoch nicht in WA 1 und MI 1.
- In WA 1 und MI 1 sind Stellplätze nur in den mit St gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Baurechtlich nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen.

Garagen: (§ 23 Abs.5 BauNVO, § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit Ga bezeichneten Flächen zulässig. In den mit GA gekennzeichneten Flächen sind auch Stellplätze zulässig.
In WA 2 sind jeder Hausgruppe separate Garagenanlage zuzuordnen. Sammelgaragen mit mehr als 4 Einzelgaragen sind nicht zulässig.

Vor der Garage ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten.

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:
(§ 9 Abs.1, Nr.26 + Abs.2 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte) sowie erforderliche Stützbauwerke bis zu einer Höhe von 20 cm (z.B. Randsteinunterbauung) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Flächen für Anpflanzungen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten Einzellaubbäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen:
(§ 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume, Buschgruppen und Gehölze sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Leitungsgräben sind in einem Bereich von 3,5 m um die Stämme zur Erhaltung der Wurzelballen zu vermeiden.

Private Grünflächen: (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Gartenland

Innerhalb dieser Fläche sind alle mit der angegebenen Nutzungsart wesensmäßig verbundenen Nutzungen zulässig. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ausgenommen sind Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach B.

Öffentliche Grünflächen: (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Grünanlage

Fläche für die Landwirtschaft: (§ 9 Abs. 1, Nr. 18 BauGB)

Zulässig sind alle mit der angegebenen Nutzungsart wesensmäßig verbundenen Nutzungen, soweit dadurch keine für das angrenzende Allgemeine Wohngebiet unzumutbaren Immissionen entstehen. Bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedigungen nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechend B ... sind nicht zulässig.

- a) Obstbaumwiese
- b) Wiese mit Gehölzgruppe
- c) Obstbaumwiese und Wiese mit Fischzucht und Weidetierhaltung. Insbesondere Intensivtierhaltungen sind nicht zulässig.

Besondere bauliche Vorkehrungen: (§ 9 Abs. 5, Nr. 1 BauGB)

Westlich der im Lageplan eingetragenen Begrenzungslinie wurde großflächig Sand abgebaut. In diesem gesamten Bereich wurden bei der Rekultivierung Auffüllungen bis max. 1,0 m vorgenommen, lediglich östlich der Erfurter Straße/ nördlich Magdeburger Straße ist eine Geländeauffüllung bis zu ca. 3,0 m Höhe erfolgt. Außerdem wird auf die nach Maßgabe dieses Beb.Plans mit dem Erschließungsarbeiten vorzunehmenden Auffüllungen und Abgrabungen hingewiesen. Bei Einzelvorhaben sind daher die jeweiligen Baugrundverhältnisse zu prüfen. Mit besonderen Gründungsmaßnahmen ist zu rechnen. Soweit über die Rekultivierung Unterlagen vorhanden sind, können diese beim Städt. Baurechtsamt eingesehen werden.

Leitungsrecht: (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Lr₁ Südlich des Gebäudes Fischhaus Nr. 1, von der Erfurter Straße bis zur Haller Straße ist ein 3,0 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht für die vorhandene Entwässerungsleitung zugunsten der Stadt belastet.

- Lr₂ Auf dem Flst.Nr. 985/1, nördlich des Wirtschaftsweges ist ein 3,0 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht für die Einlegung einer Entwässerungsleitung zugunsten der Stadt belastet.
- Lr₃ Westlich der Haller Straße auf dem Flst.Nr. 980/7 ist ein 3,0 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht für die vorhandene Entwässerungsleitung zugunsten der Stadt belastet.
- Lr₄ Westlich der Haller Straße auf Flst.Nr. 984/2 und 983/1 ist ein 3,0 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht für die vorhandene Wasserleitung zugunsten des Zweckverbandes Rieswasserversorgung belastet.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983 und § 9 Abs.4 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986)

Stellung der baulichen Anlagen: (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 5 Grad zugelassen werden.
Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
Die im Plan eingetragenen Gebäudebegrenzungen sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend vorgeschrieben.

Gebäudehöhen: (§ 73 Abs.1 Nr.7 LBO)

Bei II max. 3,80 m

Bei (I) - (II) - eingeschossige Bauteile max. 3,80 m
- zweigeschossige Bauteile mind 5,00 m max. 6,00 m

Bei (II) in WA 1 talseitig max. 8,50 m mind 6,00 m
bergseitig max. 6,00 m mind 5,00 m

Bei (II) max. 6,00 m mind 5,00 m

Bei III talseitig mind. 8,50 m max. 10,50 m
bergseitig mind. 6,00 m max. 8,50 m

Bei (III) talseitig max. 10,50 m mind 8,00 m
bergseitig max. 8,50 m mind 7,50 m

jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der ausweislich dem einzelnen Baugesuch geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73 Abs. 1, Nr. 5 LBO)

- a) Im Zuge der Erschließungsarbeiten sind folgende Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne einer Geländemodellierung vorzunehmen.

Bereich A Zwischen Rostocker Straße und Wirtschaftsweg ist ausgehend vom geplanten Strassenniveau max. 1,0 m abzugraben.

Bereich B Die vom Sandabbau bestehende Böschung südwestlich der Rostocker Straße ist auf das Straßenniveau abzutragen. Die angrenzende Auffüllung bis auf Höhe Straßenniveau darf max. 0,8 m betragen.

Bereich C Die in Ostwestrichtung verlaufende Böschung ist um max. 1,0 m abzutragen und im anschließenden Bereich parallel zum angrenzenden Straßenniveau aufzufüllen.

Bereich D Zwischen der Erfurter Straße und Wohnweg A ist ausgehend vom geplanten Straßenniveau der Erfurter Straße eine Auffüllung von max. 1,0 m vorzunehmen.

Bereich E Nordöstlich der Einmündung des Stichweges zur Pfeffermühle in die Erfurter Straße ist bis auf Höhe Straßenniveau eine Auffüllung um max. 1,0 m vorzunehmen.

- b) Im Zuge von Einzelvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis höchstens je 0,8 m zugelassen. Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.

Dachform und Dachneigung: (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- a) Je nach Planeinschrieb:
Satteldächer mit einer Neigung zwischen 32 Grad und 42 Grad oder 32 Grad und 48 Grad, jedoch beidseitig gleiche Neigung.
- b) Gegeneinander versetzte Pultdächer:
Pultdächer mit jeweils gleicher Dachneigung von 32 Grad und 38 Grad bzw. 32 Grad und 48 Grad.
Untergeordnete Teile der Dachfläche bis zu 20 % der Bruttogrundrißfläche des Dachgeschosses können i.V. mit Pultdächern als Flachdächer mit 0 Grad ausgebildet werden.

Für Garagen und Nebengebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Garagen und Nebengebäude sind möglichst in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen.

Garagen und Nebengebäude, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, müssen:

- In WA 1 und WA mit Satteldächern von 30 Grad bis 42 Grad oder 30 Grad bis 48 Grad, jedoch beidseitig gleicher Neigung oder mit Flachdach, versehen werden.
- In WA 2 und MD mit Satteldächern von 30 Grad bis 42 Grad, jedoch beidseitig gleicher Neigung versehen werden.



Dacheinschnitte: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

Dachaufbauten: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Dachaufbauten sind nur mit geneigten Dachflächen mit rot bis brauner Ziegel- oder Betonsteindeckung zulässig.

Zugelassen sind:

Dachaufbauten als Dreiecksgauben, Giebelgauben, (als Sattel- und Walmgauben), Schleppgauben mit stehenden Seitenflächen ab 42 Grad Dachneigung.

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten und müssen waagrecht gemessen vom Hausgrund der Dachtraufseite mind. 0,50 m und zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.

Dachdeckung: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Die geneigten Dächer sind mit rot bis braunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

Bei nachweislicher Verwendung von Solarheizungen müssen auch andere Dachdeckungsmaterialien zugelassen werden, soweit diese aus technischen Gründen erforderlich sind.

Grundsätzlich ist jedoch bei möglicher Materialauswahl immer das dem Ziegeldach in Farbe und Struktur ähnlichste Material zu verwenden. Außerdem sind für Dachflächen bei Wintergärten Eindeckungen mit farblosem Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

Gebäudegestaltung: (§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Die Gebäude sind in ihren wesentlichen Teilen als Putzbauten auszuführen, Verkleidungen sind nur in Holzwerk deckend oder lasierend gestrichen zugelassen.

Einfriedigungen: (§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 0,8 m nicht überschreiten.

Zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Einfriedigung von der Baugrenze bis zur Verkehrsfläche 0,8 m ebenfalls nicht überschreiten. Die Einfriedigungen sind als transparente Holzzäune, Hecken oder bepflanzte Einzäunungen (z.B. Maschendrahtzäune) zulässig. Schließt unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie die Fahrbahn an (z.B. kein Gehweg oder Schrammbord), so darf der Abstand der Einfriedigung zu der Straßenbegrenzungslinie jeweils 0,5 m nicht unterschreiten.

Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.

Umformerstation: (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die Station muß in der Gestaltung entsprechend den Festsetzungen für Garagen im WA ausgeführt werden.

Rundfunk- oder Fernsehantennen: (§ 73 Abs.1 Nr.3 LBO)

Auf einem Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig.

HINWEISE

Hinweise auf Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne:

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfaßt und ersetzt Teilbereiche folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:

- Im Südwesten
Bereich Flst.Nr. 1024, Rostocker Straße
Teilbereich Erfurter Straße
Beb.Plan Klosterfeld III 2. Abschnitt
gen. 28.04.1982
- Im Süden
Bereich Fußweg A bei der Heilig-Geist-Kirche
Beb.Plan-Änderung Klosterfeld II - Kath. Kirche
gen. 27.03.1974
- Im Südosten
Bereich Dresdener Straße
Beb.Plan-Änderung Klosterfeld III im Bereich
Berliner-, Magdeburger- und Dresdener Straße
gen. 26.06.1970
- Im Osten
Bereich öffentliche Grünanlage
Beb.Plan Berliner Straße - Haller Straße Nord
gen. 20.05.1987

Hinweis des Landesdenkmalamtes:

"Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

Hinweise auf Pflichten der Eigentümer: (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen

auf seinem Grundstück zu dulden.

Hinweis auf Grund- und Quellwasserentsorgung:

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet vorhandene Drainagen und Quellen, die im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben festgestellt werden, dem Städt. Tiefbauamt zu melden.

Nach der Ortsentwässerungssatzung darf Grund- und Quellwasser nicht an die Hauptkanalisation angeschlossen werden. Beim Antreffen von Quellen sind diese über separate Leitungen in die neben dem städt. Kanal liegende Drainage einzuführen.

Hinweis auf Abwasserentsorgung:

Im Bereich der Hausgruppen zwischen Wohnweg A und Erfurter Straße müssen je nach Wahl der Erdgeschoßfußbodenhöhe Gebäude teilweise über private Hebeanlagen entwässert werden.