



# Planenteil B Textliche Festsetzungen

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

### 1.1 Bauliche Nutzung

#### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

Das zu beplanende Grundstück befindet sich am westlichen Ortsrand von Höfensleben in Richtung Ohrleben an der Straße Hinter dem Amt. Es ist von Wohnbebauungen, ungenutzten landwirtschaftlichen Gebäuden und einem Graben mit Brachland und dahinterliegender Straße Hinter dem Amt eingegrenzt.

Für die Bauflächen wird die Nutzungsart: "Dorfgebiet" festgelegt (§ 5 BauNVO). Nicht zulässig im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Tankstellen. Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

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

Die Grundflächenzahl GRZ wird laut § 17 BauNVO mit 0,4 festgelegt.

Die Geschossflächenzahl GFZ wird mit einem Maß von 0,6 festgelegt (§ 17 BauNVO).

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird laut §§ 18 und 20 BauNVO auf maximal zwei Vollgeschosse festgelegt.

Maßgebend ist als Bezugshöhe die nördliche Begrenzung des Wendehammers, Höhe Straßenoberkante.

Die Maße der baulichen Nutzung wurden so gewählt, um naturschutzrechtliche Eingriffe auf ein Mindestmaß zu beschränken und trotzdem den Charakter des Dorfgebietes zu erhalten.

#### 1.1.3. Höhe baulicher Anlagen

In Anlehnung an die umgebende Bebauung wird für die hier geplanten Einzelhäuser eine Traufhöhe von max. 6,00 m und eine Firsthöhe von max. 9,00 m festgelegt.

Bei der Ermittlung der Traufhöhe ist die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt anzuwenden.

Wie bereits unter Pkt. 1.1.2. angegeben, gilt als Bezugshöhe für die Grundstücke die nördliche Begrenzung des Wendehammers, Höhe Straßenoberkante.

#### 1.1.4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 Bau GB und § 22 BauNVO)

Um eine lockere Bebauung des zu beplanenden Gebietes zu erreichen, wurde eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Einzelhäusern gewählt.

#### 1.1.5. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB)

Je Einzelhaus wird die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei festgelegt.

#### 1.2. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)

Die Firstrichtung ist jeweils trauf- oder giebelständig zur Straße Hinter dem Amt auszuführen.

Die Anpassung folgt der vorhandenen Bebauung der Nachbargrundstücke.

#### 1.3. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch untergeordnete Nebenanlagen zulässig soweit sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

#### 1.4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB)

Im Dorfgebiet MD sind je Grundstück maximal zwei Einstellplätze herzustellen (§ 12 Abs. 2 und 6 BauNVO).

Bauliche Anlagen (Garagen, Carports, Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, können innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Sie dürfen also über die vordere und hintere Flucht der Hauptbaukörper hinausragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

#### 1.5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB)

Die Freiflächen der entstehenden Grundstücke sind mit je einem einheimischen Laubbaum (Stammumfang mind. 15 cm), einem Obstbaum und sechs Blütensträuchern durch die jeweiligen Eigentümer zu bepflanzen. Die Standorte sind vom Eigentümer unter Beachtung des Nachbarschaftsgesetzes vom 13. November 1997 (GVBL LSA S. 958) hierbei frei wählbar.

Eine weitere individuelle Bepflanzung ist vorzugsweise mit einheimischen Pflanzen, Sträuchern und Bäumen vorzunehmen.

Pflanzgebote müssen innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss der Bauarbeiten realisiert sein, Pflege und Unterhaltung sind auf Dauer zu gewährleisten. Der sich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindliche Pflanzstreifen mit Forsythiensträuchern soll erhalten bleiben und ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und zu unterhalten.

# Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 58)

## 1. Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

I - II Zahl der Vollgeschosse: 1 bis 2



nur Einzelhäuser zulässig



offene Bebauung

TH

6.00 m über Straßenoberkante (nördl. Begrenzung des Wendehammers)

FH

9.00 m über Straßenoberkante (nördl. Begrenzung des Wendehammers)

## 3. Baugrenze



Baugrenze

## 4. Sonstige Planzeichen



Grenze des Geltungsbereiches



Grenze des Geltungsbereiches 1. Änderung



Fläche für Erhaltung von Bepflanzungen



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Flurgrenze

# Bebauungsplan 1. Änderung

## "Hinter dem Amt - Alte Gärtnerei"

### Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB