

Textliche

Festsetzungen

zum

Vereinfachten Bebauungsplan

Wohnbebauung

Friedensstraße Mitte

Steißfurt

Urschrift

I. Art der baulichen Nutzung

1. WR = Reines Wohngebiet § 3 Bau NVO

(Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen)

Zugelassen sind:

* Wohngebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

* Läden u. nichtstörende Handwerksbetriebe, die der Versorgung dieses Gebietes dienen.
* kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
* Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Nebenanlagen

Zulässig sind:

- * Einfriedungen zum Nachbargrundstück mit einer max. Höhe von 1,50 m.
- * Einfriedungen zur Straßenfront mit einer max. Höhe von 1,20 m, bevorzugt werden grüne Hecken.
(Durchgehende Mauern sind nicht zulässig)
- * Terrassen
- * Selbständige Sicht- und Windschutzblenden bis 1,80 m Höhe und max. 5,00 m Länge je Grundstück.
- * Gerätehäuser bis max. 10,00 m² Grundfläche je Baugrundstück.
- * Pergolen, Müllboxen
- * Carports und Garagen.
- * Nebengebäude zur persönlichen Nutztierhaltung bis max. 15,00 m² Grundfläche je Baugrundstück, die dem Wesen und der Eigenart des Wohngebietes nicht widersprechen.

9. Auf jedem Grundstück ist 1 PKW-Stellplatz pro Wohnung zu errichten. Garagen und Carports sind möglich.
Mehr Stellplatzbedarf ist je nach Notwendigkeit vom Bauherrn auf dem Grundstück zu schaffen.
10. Die bestehende Umzäunung zu den angrenzenden Flurstücken in Höhe von 1,50 m bleibt bestehen.
11. Grundstückseinfriedungen zur Straßenfront dürfen eine max. Höhe von 1,20 m haben. Zugelassen sind Holzzäune, schmiedeeiserne Zäune und bevorzugt grüne Hecken.
12. Sperrmüll und Abfallbehälter sind zu den festgelegten Abfuhrzeiten am Abfuhrtag zur Entsorgung am Stellplatz Friedensstraße bereitzustellen.
13. Auf Grund der ungünstigen geolog. Baugrundverhältnisse und des hohen Grundwasserspiegels wird vorgeschrieben, nur Wohnhäuser auf Sohlplatte, also ohne Keller, zu bauen.
Die im Geologischen Gutachten gegebenen Gründungsempfehlungen sind bei der Planung zu berücksichtigen.
14. Die private Planstraße ist nach § 3 (1) Nr. 4 Straßengesetz LSA öffentlich gewidmet. Im Straßenraum gilt die StVO. Die Widmung wird mit der Verkehrsübergabe wirksam.

V. Festsetzungen zur Begrünung

1. Als Vorgarten gelten grundsätzlich alle Flächen zwischen Baugrenze und Begrenzungslinien der Straßenverkehrsflächen.
Diese Vorgärten sind, mit Ausnahme von genehmigten Zufahrten und PKW-Stellplätzen, gärtnerisch anzulegen.
2. Für Zufahrten und Stellplätze werden als Befestigung Rasengittersteine oder Drain-Pflaster mit mind. 20 mm breiten Fugen vorgeschrieben, sowie Laubhecken bis max. 1,20 m Höhe als Grundstücksabgrenzung zum Straßenraum.
3. Auf allen Grundstücken sind je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche jeweils 2 einheimische Laubbäume, Stammumfang 14 - 16 cm, und 10 heimische Laubsträucher anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Bevorzugt werden:
- Wildbire, Linde, Eiche, Esche, Eberesche, Birke, Ahorn, Vogelkirsche, Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume oder Walnuß.
- Schneebeere, Schlehe, Hundsrose, gewöhnlicher Schneeball, Hartriegel, Holunder
4. Vorhandene Bäume sind bei der Durchführung der Bauarbeiten zu schützen und auf Dauer zu erhalten.
5. Sollten Baum- und Gehölzfällungen im Zusammenhang mit der Baumaßnahme nötig werden, sind diese gesondert zu beantragen.
6. Im Bereich zwischen den Grundstücksgrenzen und der Baugrenze sind im Abstand von max. 25 m und mind. 3 m von der Grundstücksgrenze entfernt, einheimische Laubbäume zu pflanzen.
Bevorzugte Arten siehe Punkt 3.