

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die bauliche Nutzung wird als "Allgemeines Wohngebiet" WA nach § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

. Für die Grundflächenzahl (GRZ) gilt : als Obergrenze (§ 17 BauNVO) 0,4

. Für die Geschößflächenzahl (GFZ) gilt : als Obergrenze (§ 17 BauNVO) 0,7 bzw. 0,4

Die Traufhöhe darf max. 4,90 m betragen.

Als Bezugspunkt dieser Festsetzung gilt die Oberfläche fertiger Erdgeschoßfußboden.

Bei Doppelhäusern und bei Reihenhäusern ist eine gemeinsame Traufhöhe einzuhalten.

Als Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze wird festgesetzt: II, davon 1 Vollgeschoß im Dachgeschoß und I 1 Vollgeschoß .

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.
Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen im Sinne von § 23 der Baunutzungsverordnung unzulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtungen im Baugebiet sind freigegeben.

Die Gebäudekanten sind parallel oder rechtwinklig zu den Erschließungsstraßen auszurichten.

6. Begrünung

Je 100 m² mit Hauptbaukörpern bebauter oder sonst versiegelter Flächen ist auf dem Grundstück ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum in der Größenordnung von mindestens 16/18 cm Stammumfang (gemessen in 1,0 m Stammhöhe) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die öffentlichen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 a BauGB sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

An den eingetragenen Stellen sind hochstämmige, einheimische Laubbäume in der Größenordnung von mindestens 16/18 cm Stammumfang (gemessen in 1,0 m Stammhöhe) zu pflanzen. Der Standort des einzelnen Baumes kann aus verkehrs- oder erschließungstechnischen Gründen verändert werden.

Auf den gekennzeichneten Flächen besteht Pflanzzwang für Sträucher;
Pflanzdichte: 1 Strauch auf 1 m²; 2 x V; 60/100 cm.

Anfallendes Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern, eine Ableitung in einen Regenwassersammler erfolgt nicht.

Die Entwässerung der öffentlichen Flächen erfolgt über ein Drainagenetz in den Straßenkörpern.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauO LSA)

1. Dach

1.1 Dachformen

Aneinandergrenzende Hauptgebäude (Doppelhäuser; Reihenhäuser) sind mit gleicher Dachform und Dachneigung zu errichten.

1.2 Dachneigung

Dächer von Hauptbaukörpern sind mit einer Dachneigung von 35° bis 46° zulässig.

1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine zulässig.

1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) dürfen in der Summe ihrer Breiten 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

2. Fassadengestaltung

Für Gebäudeaußenwände, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, dürfen keine Glasbausteine verwendet werden.

3. Garagengestaltung

Garagen haben sich in Material und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen.

Aneinandergrenzende Garagen, d.h. ohne Zwischenräume unmittelbar auf der Grundstücksgrenze errichtet, müssen eine einheitliche Höhe haben.

4. Außenanlagen

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig.

Als Grundstücksbegrenzung sind zugelassen: Hecken.

Seitliche Grundstücksgrenzen bei Doppel- und Reihenhäusern können zu Zwecken des Sichtschutzes auf einer Länge bis 5 m und einer Höhe bis 2 m mit blickdichten Zaunelementen versehen werden.

Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind aus wasserdurchlässigem Material (z. B. Pflaster) herzustellen.