

## Informationen zum B – Plan

### 1. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich ist eine **Grundflächenzahl von 0,25** festgesetzt, weiter sind folgende Festsetzungen (gern. §§ 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO ) zur Höhe der baulichen Anlagen gemacht worden:

**OKFF (Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss): i.M. nicht mehr als 0,80 m Firsthöhe: max. 9,00 m über OKFF EG**

Bezugspunkt für die Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OKFF EG) ist die mittlere Höhe des gewachsenen Urgeländes im Bereich der Gebäudegrundfläche. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine einheitliche Bebauung entsteht, die sich in das städtebauliche Gesamtbild der Umgebung einfügt und im wesentlichen mit der vorhandenen Bebauung übereinstimmt. Zugleich wird so der typische Charakter dieses Wohngebietes erhalten.

Ferner sind **Garagen** gem. §12 BauNVO, **Carports und Nebenanlagen** gem. §14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zwischen den jeweiligen Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

Diese Festsetzung verhindert eine ungeordnete Bebauung der Vorgartenbereiche, was aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht ist. Im weiteren sollen dadurch unnötige Bodenversiegelungen vermieden werden.

### 2. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als **reines Wohngebiet (WR)** festgesetzt.

Es sind nur **Einzelhäuser in offener Bauweise** zugelassen mit **max. 2 Wohnungen**.

Im gesamten Geltungsbereich sind lt. örtlicher Bauvorschrift (gem. § 87 Bau0 LSA) **keine Gebäude mit Flachdächern** zulässig. Es sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 45 Grad zulässig.

Als Dachdeckungsmaterial sind **nur Dachsteine aus Ton oder Beton in den Farbtönen rot bis rotbraun zulässig**, wobei die Anbringung von Solaranlagen hiervon unberührt bleibt.

Ausgenommen von diesen örtlichen Bauvorschriften sind Wintergärten und überdachte Stellplätze (Carports), des weiteren Garagen gem. § 12 BauNVO mit einer Grundfläche bis max. 50 m<sup>2</sup> und Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO in Form von Gebäuden.

Diese Festsetzungen sind dazu bestimmt das ortstypische Gesamtbild zu erhalten.

### 3 Sonstige Festsetzungen

Von der Festsetzung einer Spiel- und Freizeitfläche wurde abgesehen, da zum einen die geplanten Wohngrundstücke so groß sind (800 - 1200 m<sup>2</sup>) , dass dort genügend Spielfläche (Freiraum) für Kinder zur Verfügung steht (s.a. § 9 Bau0 LSA, wonach die Errichtung von Spiel- und Freizeitflächen erst "Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ... eine Kinderspiel- und Freizeitfläche bereitzustellen..." ist.). Zum anderen gibt es in unmittelbarer Nähe, nordöstlich des Planungsgebietes einen Sportplatz und den "Osterteich", der als Badesee genutzt werden kann. Außerdem grenzt im Süden ein Waldgebiet an den Siedlungsbereich heran, so dass Kinder jeden Alters ausreichende Spielmöglichkeiten vorfinden.

### 4. Maßnahmen und Kosten

Die für den Grunderwerb, die Vermessung, Planung, Erschließung und Finanzierung entstehenden Kosten werden in den Verkaufspreis der Wohngrundstücke eingerechnet. Somit kann davon ausgegangen werden, dass der Stadt keine zusätzlichen Kosten entstehen.

#### 5. Erschließung / Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet kann über die Osterallee erreicht werden, das Baugebiet selbst wird mit einer Stichstraße erschlossen, die in einem Wendehammer (Wendeanlagentyp 3) endet. *Eine Ausschilderung als "verkehrsberuhigter Bereich" ist vorgesehen.*

#### 6. Entwässerung

Das Oberflächenwasser der Wohnbaugrundstücke kann zum einen auf den Grundstücken an Ort und Stelle einer Versickerung zugeführt werden. Ein Ableiten des Oberflächenwassers in den öffentlichen Verkehrsraum ist bei dieser Art der Versickerung auszuschließen. Weiterhin besteht die Möglichkeit, die Baugrundstücke ordnungsgemäß an die neu zu verlegende Regenwasserkanalisation anzuschließen. Aufgrund der Geländegegebenheiten erfolgt die Entwässerung nach Norden, Richtung "Osterallee". Hier kann das Planungsgebiet an den neuen Bestand der Schmutz- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Diese ist dafür ausreichend dimensioniert.

#### 7. Ver- und Entsorgung

Da das Planungsgebiet direkt an vorhandene Bebauung (Osterallee und Jahnstraße) anschließt, ist davon auszugehen, dass auch in diesem Gebiet die Versorgung mit Trinkwasser, Energie und Telekommunikation sowie die Abfallentsorgung gesichert ist.