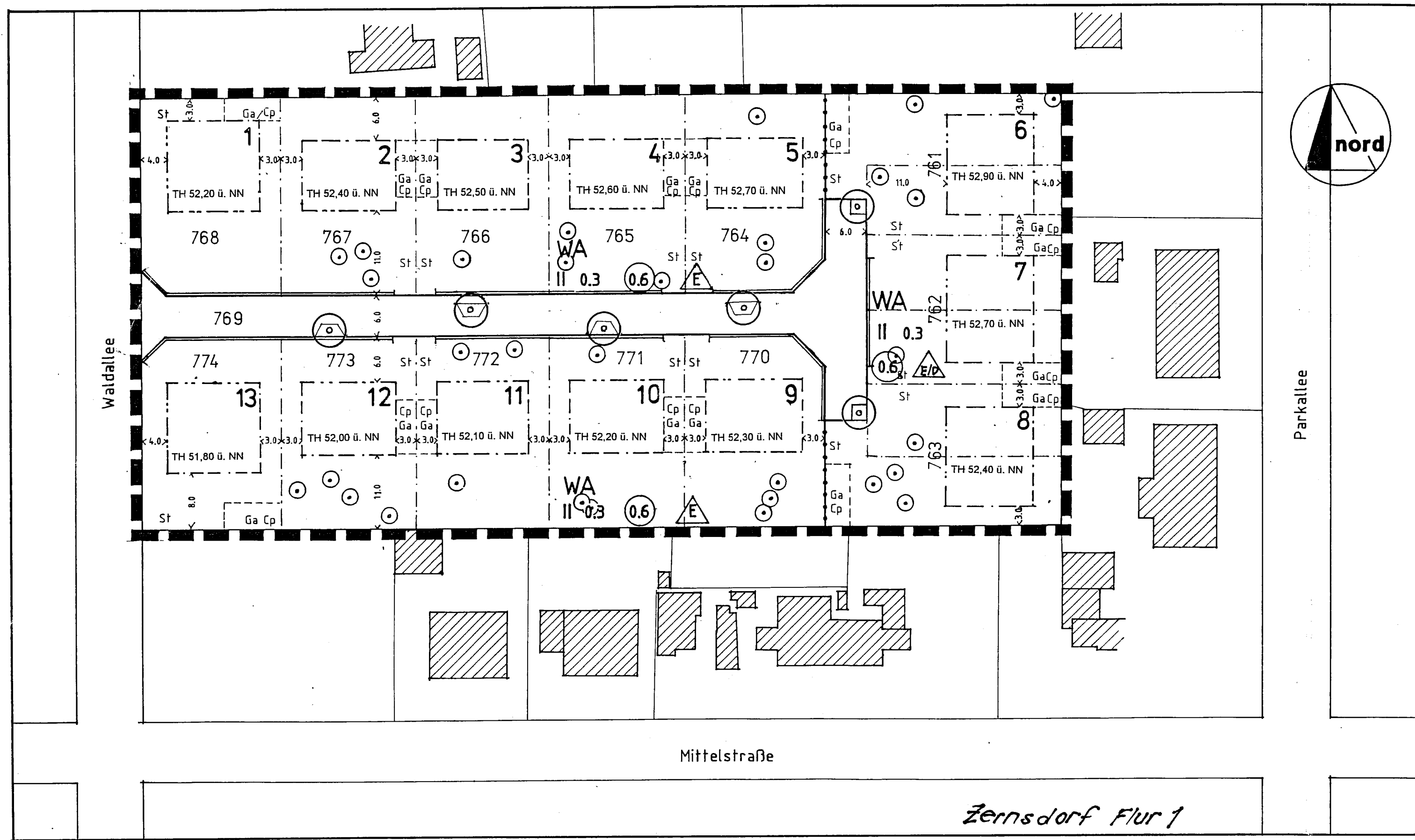


WOHNANLAGE WALDALLEE ZERNSDORF



Legende

WA	Allgemeines Wohngebiet
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,3	Grundflächenzahl
0.6	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
E/D	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
St	Stellplatz
Ga/Cp	Garage oder Carport
---	Baulinie
---	Baugrenze
---	Verkehrsfläche
---	Grundstücksgrenzen als Vorschlag
---	Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Planfestlegungen
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
1	Baufeldnummer
o	zu erhaltender Baum
o	neuzupflanzender Baum
---	Hecke
TH 52,70 ü. NN	maximale Traufhöhe eines Gebäudes im Baufeld
770	Flurstücksnummer

Planfestsetzungen Planzeichnung M 1 : 500

Art der Nutzung (BauGB § 9 Nr. 1)	: Allgemeines Wohngebiet (BauNVO § 4)
Zulässig sind Nutzungen gem. BauNVO § 4 Abs. 2 Nr. 1. - 5.	Alle gem. BauNVO § 4 Abs. 3 Nr. 1. - 5. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
Maß der Nutzung (BauGB § 9 Nr. 1)	
GRZ	: 0,3
GFZ	: 0,6
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	: max. 2 (davon 1 Vollgeschoss im ausgebauten Dachgeschoss)
Traufhöhe	: max. 4,50 m
Bauweise (BauGB § 9 Nr. 2)	: offene Bauweise
Nebenanlagen (BauGB § 9 Nr. 4)	: Garagen sind außerhalb der Baufelder möglich
Gestaltungsvorgaben (BbgBO § 89)	
Dachform	: Satteldach oder Krüppelwalmdach
Dachneigung	: 37° - 45° (für die Wohngebäude)
Fassade	: Putz- oder Verblendsfassade
Dacheindeckung	: Ziegel- oder Betondachsteine für alle Dächer mit einer Neigung zwischen 37° und 45°.
Grundstückseinfriedung (Straßenfront)	: Zulässig sind Scherengitterzäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m. Zaunsockel sind nicht zulässig.

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (BauGB § 9 Nr. 20)

Alles anfallende Niederschlagswasser ist am Ort des Entstehens zu versickern.

Das Niederschlagswasser von der Straße ist in seitlich der Straße auf den Grundstücken anzuordnenden Mulden B = 1,00 m zu versickern.

PKW-Stellplätze und Spurbahnen zwischen Garagen und Erschließungsstraße sind mit Gitterplatten zu befestigen.

2. Pflanzpflichten und Pflanzbindung (BauGB § 9 Nr. 25)

Bei der Baumaßnahme sind 33 Stück Kiefern (im Plan gekennzeichnet) zu erhalten.

Im öffentlichen Straßenraum sind 6 Stück Traubeneichen (*Quercus petraea*) zu pflanzen. Pflanzgut: 2 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 8 - 10 cm.

Längs, beidseits der Erschließungsstraße in der Mulde ist auf den privaten Grundstücken eine Hecke zu pflanzen. Koniferen sind dabei nicht zugelassen.

Zu folgenden Baufeldern gehörige Grundstücke sind zwingend mit Laubbäumen auf der nichtbebauten Fläche zwischen Straße und Baulinie zu bepflanzen: Nr.1 - 3 Stück, Nr.3 - 2 Stück, Nr.7 - 1 Stück, Nr.13 - 3 Stück.

Bei der Bepflanzung der Fläche zwischen Baugrenze und straßenabgewandter Grundstücksgrenze mit Bäumen sind mehr als 50 % Obstbäume zu verwenden.

Jeweils 30 % der Außenwandflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
Mögliche Gehölze: Gemeiner Efeu, Jungferrebe, Wilder Wein, Weinrebe, Jelängerjelierber, Blauregen



Verfahrensvermerke

"Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich."

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 21.02.94 bis 21.02.94 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 20.02.94 ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

Ort, Datum: KWL, d. 17.02.94

Unterschrift: [Signature]

Amtdirektor

Die vorgebrachten Bedenken, Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden am 21.02.94 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 21.02.94 mitgeteilt worden.

Ort, Datum: KWL, d. 17.02.94

Unterschrift: [Signature]

Amtdirektor

Der mit Beschluß vom 26.02.94 geänderte Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung über die Dauer eines Monats vom 21.02.94 bis 09.03.94 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 26.02.94 ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

Ort, Datum: KWL, d. 17.02.94

Unterschrift: [Signature]

Amtdirektor

Die vorgebrachten Bedenken, Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden am 09.03.94 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 20.02.94 mitgeteilt worden.

Ort, Datum: KWL, d. 17.02.94

Unterschrift: [Signature]

Amtdirektor

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 02.02.94 bis 02.02.94 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 02.02.94 ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

Ort, Datum: KWL, d. 17.02.94

Unterschrift: [Signature]

Amtdirektor

Die vorgebrachten Bedenken, Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden am 02.02.94 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 02.02.94 mitgeteilt worden.

Ort, Datum: KWL, d. 17.02.94

Unterschrift: [Signature]

Amtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 BauGB mit Verfügung vom 13.04.94 genehmigt worden. Ort, Datum: KWL, d. 17.02.94

Unterschrift: [Signature]

Amtdirektor

Die Erstellung der Planunterlagen, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeit von jedermann eingesehen werden kann, ist am 02.02.94 bekanntgemacht worden. Ort, Datum: KWL, d. 17.02.94

Unterschrift: [Signature]

Amtdirektor

Bebauungsplan

gem. BauGB zuletzt geändert durch das Jahressteuergesetz vom 20.12.1996, BauNVO v. 01.01.1990, BbgBO v. 01.07.1994

" Wohnanlage Waldallee "

Waldallee, 15758 Zernsdorf

Vorhabenträger: Wohnungsbaugesellschaft Dahmeland Friedenssaeue 19 15758 Zernsdorf

Planung: LTS Halbe - Planungsbüro Lindenstraße 36 15757 Halbe

Planungsbüro Keulen und Matthes Karl Marx Straße 142 15758 Zernsdorf

Planstand April 1997