

# Teil B – Text

## Allgemeine Hinweise

1. Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Festsetzungen zur Baugestaltung und Grünordnung.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt in Quetzdölsdorf westlich der Ortslage, zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Strengbach.

Der Geltungsbereich wird katastermäßig wie folgt beschrieben:

Gemarkung: Quetzdölsdorf

Flur: 3

Flurstück: 14/3 und Teilstück von 12/2

3. Das maßgebliche Planexemplar der Satzung wird in der Gemeinde Quetzdölsdorf zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
4. Die Regenwasserentsorgung hat auf den Grundstücken eigenständig zu erfolgen. Eine Einleitung der Regenwässer in die Kanalisation ist nur für die Straßenentwässerung vorgesehen.

---

## Textliche Festsetzungen bestehend aus:

### § 1

#### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

##### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Das Baugebiet „Am Park“ ist nach § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche, gesundheitliche und kirchliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

1. Tankstellen
2. Gartenbaubetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 4 (3) BauNVO:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nach §§ 16 und 17 BauNVO bestimmt durch folgende Festsetzungen:

1. Die Geschossflächenzahl beträgt 0,8 als Höchstmaß.
2. Die Grundflächenzahl (Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen) ist auf 0,4 begrenzt.
3. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II bzw. III als Höchstmaß.

Gem. § 16 (4) BauNVO wird festgesetzt:

Die Traufhöhe beträgt 4,50m bzw. 6,50m als Höchstmaß.

Traufhöhe ist hier die Höhendifferenz zwischen der Höhe der ausgebauten Verkehrsfläche in der Straßenmitte auf der Erschließungsseite des Grundstücks, gemessen in Bezug zur Mitte der straßenseitigen Umfassungswand mit der Sparrenunterkante. Die Traufhöhe ist nicht identisch mit der Wandhöhe nach § 6 (4) BauO LSA.

## **2. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Es wird eine offene Bauweise ausgewiesen.

## **3. Überbaubare Flächen (§ 9 (1) BauGB, § 23 (3) BauNVO)**

Balkone, Erker, Treppenhausvorbauten, Hauszugangsvordächer, Kelleraußentreppen können die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten, wobei die Länge des Gebäudeteiles maximal die Hälfte der Gesamtlänge betragen darf.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende Nebenanlagen zulässig:

- Pergolen bis 15m<sup>2</sup> Grundfläche
- Sichtschutzanlagen bis zu einer Höhe von 1,80m über natürlichem Gelände
- Kleingewächshäuser (bis zu 10 m<sup>3</sup> Rauminhalt)
- Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern
- Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m über natürlichem Gelände

## **4. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)**

Die Errichtung von Garagenkomplexen ist unzulässig.

Garagen und Nebengelasse, ausgenommen die unter Pkt. 3 definierten Nebenanlagen, sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenze zulässig.

## **5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Für jedes Grundstück ist nur eine Einfahrt gestattet.

## **§ 2**

### Bauordnungsrechtlich – gestalterische Festsetzungen

(§ 87 BauO LSA)

#### **1. Dachform, Dachneigung**

~~Zugelassen sind Satteldächer. Die Dachneigung beträgt 30° bis 45°. Anbauten sind mit Dachflächen in der Neigung des Hauptdaches zu überdecken.~~

~~Einzelstehende Garagen oder Nebengebäude sind mit Flachdächern oder Satteldächern bis 15° DN zu versehen.~~

#### **2. Dachaufbauten**

~~Dachgauben sind entweder nur als Zwerg- oder nur als Schleppgauben bis zu einer max. Breite von 2,00 m zulässig. Die Firsthöhe der Gaube muss unter der Firsthöhe des Baukörpers liegen.~~

#### **3. Dacheindeckung**

~~Die Dacheindeckung der Gebäude ist mit Ziegeln auszuführen. Dachpappe, Wellblech oder Wellplatten aus Kunststoff oder Zement dürfen nicht als Oberschicht der Dächer verwendet werden. Das gilt auch für Nebengebäude, Garagen und gedeckte Stellplätze.~~

#### **4. Fassade**

~~Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind stark reflektierende Materialien (Blech) unzulässig.~~

#### **5. Antennen**

~~Freistehende Antennenanlagen oder die Neuanlage von Freileitungen sind unzulässig.~~

#### **6. Stellplätze**

~~Stellplätze sind generell nicht zu versiegeln, sondern mit Rasensteinplatten, offen fugigem Pflaster, Schotterrasen o. ä. zu befestigen.~~

#### **7. Einfriedungen**

Einfriedungen sind ~~aus Holz, Mauerwerk oder Hecken~~ mit einem Mindestabstand von 0,5 m von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ~~bis zu einer Höhe von 1,0 m~~

zulässig.

Planungsrechtliche Festsetzung - gilt nach § 9 (1) Nr. 11 Baugesetzbuch weiter!

## 8. Tankanlagen

Tankanlagen außerhalb geschlossener Gebäudeteile sind nur unterhalb der Geländeoberfläche unter Beachtung der Sicherheitsvorschriften zulässig.

### §3

#### Grünordnerische Festsetzungen (9 (1) Nr. 25 BauGB)

- M1** Entlang des südöstlichen Straßenrandes der Geschwister-Scholl-Straße zwischen Fußweg und Grundstücksgrenze, ist eine zweireihige Hecke, mit Großsträuchern durchsetzt, zu pflanzen. Die bisher gepflanzten Bäume sind zu entfernen. (160 m zweireihige Hecke)
- M2** Entlang der nordöstlichen Wohnbereichsgrenze (in Richtung Wohnblock) ist eine einreihige Hecke, mit Großsträuchern durchsetzt, zu pflanzen (140m zweireihige Hecke)
- M3** Der Gewässerstandstreifen entlang des Strengbaches wird in extensiver Weise als Grünland genutzt.
- M4** Auf den privaten Grundstücken ist je 200m<sup>2</sup> unbebauter Fläche 1 Baum zu pflanzen. Dabei sind standortgerechte einheimische, kleinkronige Laubbäume und/oder heimische Obstarten zu pflanzen.
- M5** In den privaten Grundstücken sind zwischen Wohnbebauung und Erschließungsstraße Vorgärten mit Kraut- und Strauchbestand anzulegen. Dabei sind je laufenden Meter Grenzlänge zur Erschließungsstraße 3 m<sup>2</sup> Vorgarten anzulegen. Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Auch das Anlegen zusätzlicher Stellplätze für Fahrzeuge in den Vorgärten ist nicht zulässig. (850 m Grenzlänge)
- M6** Für Grundstücke mit mehr als zwei Grenznachbarn wird eine einreihige Heckenpflanzung einheimischer Sträucher (keine Koniferen!) festgelegt. Hierbei sind 2-3 Sträucher auf den laufenden Meter zu pflanzen. (180 m einreihige Hecke)
- M7** Die übrige nicht überbaute Fläche ist als Rasen anzulegen oder einer gärtnerischen Nutzung zuzuführen. Für die Rasenansaat empfiehlt sich eine Gräserkräuter-Blumenmischung.

Für alle Pflanzmaßnahmen gilt die Gehölz- und Pflanzliste. Die Mindestqualität der Hochstämme wird mit 16 – 18 StU festgelegt. Alternativ kann statt der Pflanzung eines Baumes auf dem Grundstück eine einreihige Heckenpflanzung von 20 m vorgenommen werden.

Die Pflanzung wird hauptsächlich in den Randbereichen der Grundstücke durchgeführt, wobei zu den Nachbargrundstücken- zumindest was das Pflanzen von Großgehölzen betrifft - ein Mindestabstand von 4 Metern einzuhalten ist. Die Pflanzung wird als lineare Pflanzung hergestellt.

In den ersten drei Jahren erfolgt eine Anwuchspflege. Nach Bedarf wird in den Sommerperioden gewässert. Eine Bestandspflege wird in größeren Intervallen mit 5 bis 10 Jahren, je nach Entwicklung der einzelnen Gehölzbereiche, durchgeführt. Die an das Pflanzgebot gebundene Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen. Ausgefallene Exemplare sind zu ersetzen.

### ***Gehölz- und Pflanzenliste***

Kleinkronige Bäume:	Feldahorn	Acer campestre
	Sandbirke	Betula pendula
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Vogel - Kirsche	Prunus avium
	Eberesche	Sorbus aucuparia
Sträucher und Hecken:	Hasel	Corylus avellana
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
	Wild Apfel	Malus sylvestris
	Traubenkrische	Prunus padus
	Sal-Weide	Salix caprea
	Hartriegel	Cornus sanguinea
	Zweigr. Weißdorn	Crataegus laevigata
	Eingr. Weißdorn	Crataegus monogyna
	Schlehe	Prunus spinosa
	Hundsrose	Rosa canina
	Traubenholunder	Sambucus racemosa
	Gem. Schneeball	Viburnum opulus