

BEBAUUNGSPLAN N6 "Teucheler Weg - südliche Lage", Tp. All

VERFAHRENSVERMERKE

PLANZEICHNUNG - TEIL A



| | |
|---|------------|
| Gesetzliche Grundlagen | |
| 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2004 (BGBl. I S. 2416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509). | |
| 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 130) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 464). | |
| 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleistungs- und die Darstellung der Planzeichnung (Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZVO)) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) | |
| Kartengrundlage | |
| Kartengrundlage Liegenschaftskarte: | |
| des LVermGeo: | Wittenberg |
| Gemarkung: | 13, 48 |
| Flur: | 1:1.000 |
| Stand der Planunterlagen (Monat, Jahr): | 04/2016 |
| Vervielfältigungserlaubnis für die Planunterlagen erteilt durch: LVermGeo am: 07.04.2016 | |
| Kartezeichen: Geobasisdaten/2015 © LVermGeo LSA [www.vermgeo.sachsen-anhalt.de] / A18-208-2009-7 | |

| | |
|--|---|
| Planzliste zur Anpflanzung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (Anlage 3) | |
| Bäume der II. Größenordnung Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>) Süßkirsche (<i>Prunus avium</i>) Kultur-Birne (<i>Prunus communis</i>) | Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Sauer-Kirsche (<i>Prunus cerasus</i>) Wild-Birne (<i>Prunus pyramidalis</i>) |
| Planzliste zur Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke (Anlage 3) | |
| Bäume der I. Größenordnung Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>) | Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) |
| Kartengrundlage | |
| Bäume der II. Größenordnung Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>) | Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) |
| Straucher | |
| Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) | Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) Gemeine Himbeere (<i>Rubus idaeus</i>) |
| Planzliste zur Anpflanzung einer Strauchhecke (Anlage 3) | |
| Straucher Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) | Blutroter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Zweigflügeliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) |
| Planzliste zur Anpflanzung einer Strauchhecke (Anlage 3) | |
| Straucher Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) | Blutroter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Zweigflügeliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) |

| | |
|--|---|
| Planzliste zur Anpflanzung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (Anlage 3) | |
| Bäume der II. Größenordnung Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>) Süßkirsche (<i>Prunus avium</i>) Kultur-Birne (<i>Prunus communis</i>) | Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Sauer-Kirsche (<i>Prunus cerasus</i>) Wild-Birne (<i>Prunus pyramidalis</i>) |
| Planzliste zur Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke (Anlage 3) | |
| Bäume der I. Größenordnung Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>) | Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) |
| Kartengrundlage | |
| Bäume der II. Größenordnung Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>) | Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) |
| Straucher | |
| Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) | Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) Gemeine Himbeere (<i>Rubus idaeus</i>) |
| Planzliste zur Anpflanzung einer Strauchhecke (Anlage 3) | |
| Straucher Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) | Blutroter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Zweigflügeliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) |
| Planzliste zur Anpflanzung einer Strauchhecke (Anlage 3) | |
| Straucher Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) | Blutroter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Zweigflügeliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) |

| | |
|--|---|
| Planzliste zur Anpflanzung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (Anlage 3) | |
| Bäume der II. Größenordnung Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>) Süßkirsche (<i>Prunus avium</i>) Kultur-Birne (<i>Prunus communis</i>) | Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Sauer-Kirsche (<i>Prunus cerasus</i>) Wild-Birne (<i>Prunus pyramidalis</i>) |
| Planzliste zur Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke (Anlage 3) | |
| Bäume der I. Größenordnung Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>) | Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) |
| Kartengrundlage | |
| Bäume der II. Größenordnung Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>) | Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) |
| Straucher | |
| Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) | Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) Gemeine Himbeere (<i>Rubus idaeus</i>) |
| Planzliste zur Anpflanzung einer Strauchhecke (Anlage 3) | |
| Straucher Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) | Blutroter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Zweigflügeliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) |
| Planzliste zur Anpflanzung einer Strauchhecke (Anlage 3) | |
| Straucher Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) | Blutroter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Zweigflügeliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) |

| | |
|--|---|
| Planzliste zur Anpflanzung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (Anlage 3) | |
| Bäume der II. Größenordnung Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>) Süßkirsche (<i>Prunus avium</i>) Kultur-Birne (<i>Prunus communis</i>) | Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Sauer-Kirsche (<i>Prunus cerasus</i>) Wild-Birne (<i>Prunus pyramidalis</i>) |
| Planzliste zur Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke (Anlage 3) | |
| Bäume der I. Größenordnung Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>) | Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) |
| Kartengrundlage | |
| Bäume der II. Größenordnung Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>) | Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) |
| Straucher | |
| Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) | Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) Gemeine Himbeere (<i>Rubus idaeus</i>) |
| Planzliste zur Anpflanzung einer Strauchhecke (Anlage 3) | |
| Straucher Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) | Blutroter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Zweigflügeliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) |
| Planzliste zur Anpflanzung einer Strauchhecke (Anlage 3) | |
| Straucher Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) | Blutroter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Zweigflügeliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) |

| | |
|--|---|
| Planzliste zur Anpflanzung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (Anlage 3) | |
| Bäume der II. Größenordnung Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>) Süßkirsche (<i>Prunus avium</i>) Kultur-Birne (<i>Prunus communis</i>) | Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Sauer-Kirsche (<i>Prunus cerasus</i>) Wild-Birne (<i>Prunus pyramidalis</i>) |
| Planzliste zur Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke (Anlage 3) | |
| Bäume der I. Größenordnung Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>) | Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) |
| Kartengrundlage | |
| Bäume der II. Größenordnung Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>) | Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) |
| Straucher | |
| Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) | Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) Gemeine Himbeere (<i>Rubus idaeus</i>) |
| Planzliste zur Anpflanzung einer Strauchhecke (Anlage 3) | |
| Straucher Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) | Blutroter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Zweigflügeliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) |
| Planzliste zur Anpflanzung einer Strauchhecke (Anlage 3) | |
| Straucher Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) | Blutroter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Zweigflügeliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) |

| | |
|--|---|
| Planzliste zur Anpflanzung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (Anlage 3) | |
| Bäume der II. Größenordnung Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>) Süßkirsche (<i>Prunus avium</i>) Kultur-Birne (<i>Prunus communis</i>) | Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Sauer-Kirsche (<i>Prunus cerasus</i>) Wild-Birne (<i>Prunus pyramidalis</i>) |
| Planzliste zur Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke (Anlage 3) | |
| Bäume der I. Größenordnung Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>) | Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) |
| Kartengrundlage | |
| Bäume der II. Größenordnung Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>) | Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) |
| Straucher | |
| Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) | Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) Gemeine Himbeere (<i>Rubus idaeus</i>) |
| Planzliste zur Anpflanzung einer Strauchhecke (Anlage 3) | |
| Straucher Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) | Blutroter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Zweigflügeliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) |
| Planzliste zur Anpflanzung einer Strauchhecke (Anlage 3) | |
| Straucher Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) | Blutroter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Zweigflügeliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) |

| | |
|--|---|
| Planzliste zur Anpflanzung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (Anlage 3) | |
| Bäume der II. Größenordnung Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>) Süßkirsche (<i>Prunus avium</i>) Kultur-Birne (<i>Prunus communis</i>) | Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Sauer-Kirsche (<i>Prunus cerasus</i>) Wild-Birne (<i>Prunus pyramidalis</i>) |
| Planzliste zur Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke (Anlage 3) | |
| Bäume der I. Größenordnung Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>) | Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) |
| Kartengrundlage | |
| Bäume der II. Größenordnung Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>) | Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) |
| Straucher | |
| Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) | Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) Gemeine Himbeere (<i>Rubus idaeus</i>) |
| Planzliste zur Anpflanzung einer Strauchhecke (Anlage 3) | |
| Straucher Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) | Blutroter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Zweigflügeliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) |
| Planzliste zur Anpflanzung einer Strauchhecke (Anlage 3) | |
| Straucher Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) | Blutroter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Zweigflügeliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) |

| | |
|--|---|
| Planzliste zur Anpflanzung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (Anlage 3) | |
| Bäume der II. Größenordnung Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>) Süßkirsche (<i>Prunus avium</i>) Kultur-Birne (<i>Prunus communis</i>) | Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Sauer-Kirsche (<i>Prunus cerasus</i>) Wild-Birne (<i>Prunus pyramidalis</i>) |
| Planzliste zur Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke (Anlage 3) | |
| Bäume der I. Größenordnung Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>) | Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) |
| Kartengrundlage | |
| Bäume der II. Größenordnung Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>) | Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) |
| Straucher | |
| Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) | Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) Gemeine Himbeere (<i>Rubus idaeus</i>) |
| Planzliste zur Anpflanzung einer Strauchhecke (Anlage 3) | |
| Straucher Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) | Blutroter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Zweigflügeliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) |
| Planzliste zur Anpflanzung einer Strauchhecke (Anlage 3) | |
| Straucher Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) | Blutroter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Zweigflügeliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) |

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) in der derzeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom folgende Satzung über den Bebauungsplan N6 „Teucheler Weg - südliche Lage“, Teilplan All für das Gebiet Gemarkung Wittenberg, Flur 13 mit den Flurstücken 144/23, 144/21, 656/135 und Flur 48 mit den Flurstücken 31, 32, 33, 25 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Planzeichenerklärung nach Planzeichnungsverordnung PlanZV

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i. V. m. § 1 bis 11 der BauNVO

Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 15 bis 22 der BauNVO

GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
GFZ 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
FH 107m über HN Firsthöhe als Höchstmaß über HN
II max. Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

offene Bauweise
nur Einzelhäuser

Baugrenze

Verkehrsf lächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsf lächen

Verkehrsf lächen besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsberechtigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Grünf lächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünf lächen

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Erhaltung; Bäume

private Flächen inkl. Umgrenzung von Flächen
mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
zugunsten der Eigentümer Parzelle 9, Entwässerungsbetrieb Lufth. Wittenberg (ELW), Stadtwerke Lufth. Wittenberg (SLW) und Telekommunikationsversorger

mit Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
zugunsten des Entwässerungsbetriebes Lufth. Wittenberg (ELW)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
§ 1 Abs. 1, § 16 Abs. 5 BauNVO

Darstellung ohne Normcharakter

mögliche neue Grundstücksgrenze

Sichtdreieck

geplanter Wendeanlagenotyp 3

Parzellennummerierung

Erläuterung der Nutzungsschablone - Festsetzungsschlüssel

| Art der Nutzung | Anzahl der Vollgeschosse |
|------------------|-------------------------------|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Bauweise | Einzelhaus |
| Firsthöhe | zul. Anzahl der Wohneinheiten |

Textliche Festsetzungen - Teil B

I. Planungsrechtliche Festsetzung

1. Art und Maß der baulichen Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 und 6 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

- allgemeines Wohngebiet
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO alle allgemein zulässigen Nutzungen zulässig. Die der Versorgung dienenden Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten nach der „Wittenberger Sortimentliste 2010“ sind nur bis zu einer Größe von 150m² Verkaufsfläche zulässig. Bei Agglomerationen von Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten gilt eine Begrenzung bis 300m² Verkaufsfläche.
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, sind nicht zulässig.
Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, sind in den Allgemeinen Wohngebieten Räume zulässig (§ 13 BauNVO). Außer den oben genannten Anlagen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck für den dem Baugelände gelegenen Grundstücke oder des Baugeländes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (§ 14 BauNVO).

Wittenberger Sortimentliste 2010

zentrenrelevante Sortimente
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformware
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher
- Spielwaren und Bastelbedarf, Schnittblumen
- Drogerieware, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurwaren, Stoffe, Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Kürschnerwaren, Modewaren
- Orthopädieartikel
- Heimtextilien, Hausrat, Geschenkartikel
- Antiquitäten, Uhren, Schmuck
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse, Elektrokleingeräte
- Foto- / Videogeräte, Kommunikations- & Unterhaltungselektronik für privaten Bedarf
- Musikalienhandel
- Waffen und Jagdbedarf

nicht zentrenrelevante Sortimente*

- Tiere, Zoofartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
- Pflanzen und Zubehör, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenbedarf, Gartenhäuser
- Baustoffe, Bauelemente, Baumaterialien, Werkzeuge u. ä.
- Küchen, Badeeinrichtungen, Sanitär, Fliesen, u. ä.
- Möbel und Zubehör, Beleuchtungskörper, Teppiche, Bodenbeläge
- Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf, Holz, Campingartikel
- Sportgroßgeräte, inkl. Fahrräder und Zubehör
- Büromaschinen, Büroausstattung, Büromöbel, Bürogroßgeräte (gewerbliche Nutzer)
- Antennen, Satellitenanlagen
- Elektrogroßgeräte (Herde, Öfen), elektrische Gartengeräte, Elektroinstallationsbedarf
- Kommunikationstechnik und Datenverarbeitungsanlagen (gewerbliche Nutzer)
- Kraftfahrzeuge und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölzeugnisse
* nicht abschließend

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Zahl der Vollgeschosse: max. II
- Grundflächenzahl: max. 0,3
- Geschossflächenzahl: max. 0,6
- Höhe der baulichen Anlage:
WA 1: FH 107m über HN Bezugshöhe: HN 99,26
WA 2: FH 103,5m über HN Bezugshöhe: HN 95,36
WA 3: FH 97m über HN Bezugshöhe: HN 90,60
WA 4: FH 100m über HN Bezugshöhe: HN 91,20

- Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1.000m²

1.3 Bauweise

offen
nur Einzelhäuser

1.4 Stellplätze und Garagen

Garage und Stellplätze sind nur innerhalb des Baufeldes zulässig.

1.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude