

zum Bebauungsplan Nr. 12,30 "Langenbergstraße"

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1.1 In den reinen Wohngebieten (WR) sind Ausnahmen nach § 3 (3) BauN VO nicht zulässig.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauN VO nicht zulässig.

"Lediglich in den WA-Gebieten an der Salzufler Straße sind

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
  2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
- ausnahmsweise zulässig."

1.3 In den reinen und allgemeinen Wohngebieten mit eingeschossiger Bauweise (WR I und WA I) dürfen die Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

1.4 Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauN VO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauN VO sowie Werbeanlagen sind innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzung nicht zulässig. Tiefgaragen sind dagegen auch unter den Flächen mit Bindung für Bepflanzung zulässig, selbst wenn die im Plan nicht besonders festgesetzt sind.

1.5 In den MI-Gebieten dürfen die Gebäudelängen 25,00 m nicht überschreiten.

1.6 Im durch die Buchstaben A B C D bezeichneten WR-Gebiet nördlich der Langenbergstraße sind die Gebäude giebelständig zur Straße zu errichten. Die Traufenhöhe der Gebäude darf höchstens 5,50 m über Straßenkrone, gemessen rechtwinklig zur Mitte der Giebelflucht, die Firsthöhe höchstens 10,50 m über Straßenkrone, gemessen in Verlängerung der Firstlinie, betragen.

2. Grünflächen und nicht überbaubare Flächen

2.1 Die Grünflächen (Parkanlage, Spielplatz) sind der Öffentlichkeit zu widmen.

2.2 Die Einteilung der öffentlichen Grünflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

2.3 In den öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen nur zulässig, die dem Nutzungszweck dieser Flächen selbst dienen und die ihrer Eigenart nicht widersprechen.

2.4 Die Flächen der Baugrundstücke mit Bindung für Bepflanzung sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.  
Die Bindung für Bepflanzung gilt nicht für Wege und Zufahrten.

2.5 Die zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen liegenden Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind als Ziergärten (Pflichtvorgärten) anzulegen. Die Freilegung und Befestigung von Vorgartenflächen kann nur vor Verkaufs- und Ausstellungsräumen zugelassen werden.

Grundstückszufahrten und -eingänge sowie Einfriedigungen sind so anzulegen, daß eine einheitliche Gestaltung des Vorgartens nicht gestört wird.

Grundstückszufahrten und -eingänge sowie Einfriedigungen sind so anzulegen, daß eine einheitliche Gestaltung des Vorgartens nicht gestört wird.

- 2.6 Auf den Grundstücksflächen, die zur freien Verkehrsübersicht freigehalten werden müssen, sind Anlagen und Anpflanzungen, die das Sichtfeld zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe über Verkehrsfläche beeinträchtigen, nicht zulässig.
- 2.7 Die festgesetzten zu erhaltenden Bäume und Sträucher haben besonders Bedeutung für die städtebauliche Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Sie sind dauerhaft - bei Erd- und Bauarbeiten durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen - zu schützen. Für die zu erhaltenden Bäume, die infolge Alters oder anderer Einflüsse abgängig sind, sind an gleicher Stelle entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.  
Im übrigen gilt im gesamten Bebauungsplanbereich die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes", in Kraft getreten am 18.1.1979.
- 2.8 Garagen und Stellplätze für mehr als zwei Fahrzeuge sind durch Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern einzugrünen. Auf je vier Stellplätze ist zusätzlich ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm anzupflanzen.
- 2.9 Grundstückseinfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu 0,70 m Höhe zulässig.

### 3. Verkehrsflächen

- 3.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

### 4. Sonstige Regelungen

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

### Nachrichtliche Angaben

Der Bebauungsplanbereich südöstlich der Kastanienallee liegt im Geltungsbereich der Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes "für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Dennewitz-, Wiese- und Brunnenstraße - Zone III B", in Kraft getreten am 10.6.1980.