

ENTWURF

Calbe an der Saale



Bebauungsplan 1: 500

Grundstücke zwischen der
Straße : An der Saale und dem
Uferbereich 35 , Flstcke 226 u.A,

Ergänzende planungsrechtliche textliche Festsetzungen zu dem
Bebauungsplan

Bezugsgrundlagen

a. Baugrenzen BauBG § 9 (7)

b. Bauliche Nutzung BauGB § 9 (1)

WA Allgemeines Wohngebiet

GRZ max.zul. Grundflächenziffer §§16+19 BauNVO

GFZ max. zul. Geschossflächenziffer §§ 16 + 19 BauNVO

die Anrechenbarkeit der Geschossflächen bezieht
sich nur auf Vollgeschosse

c. Dachformen , Flachdach, die Staffel-bzw. Laternen-
geschosse können wahlweise mit flachgeneigten
Zelt-oder Walmdächer , max 10 ° Dachneigung errichtet
werden.

d. Baugrenzen – überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO .Die
Bebauung der zur Verfügung stehenden Flächen regelt sich
nach den Vorgaben der o.g. Max. Nutzungsparameter ,
sowie nach § 6 der Landesbauordnung.

e. geänderte Nutzung . Abgrenzung unterschiedliche Nutzungen, hier
ergänzte Dachform § 16 (5) BauNVO

f. **A** Erschließungswege , alle Flächen außerhalb der markieren Grundstücks-
parzellen bleiben im Eigentum des Investors. Innerhalb
dieser Flächen erfolgt die Einrichtung der erforderlichen Ver-
und Entsorgungsleitungen , wie Abwasser, Brauchwasser,
Telekom, sonst. Datenübertragungsleitungen bzw.
Leerrohr-Systeme , Wegebeleuchtung,

g. **H** Überschwemmungsgebiet § 78 Abs.1 WHG ,im Überschwemmungsgebiet , ca 8,00-10,00 m von dem Ufer des Flusses aus gemessen, sind keinerlei bauliche Einrichtungen oder Erweiterungen erlaubt.Dies gilt auch für das Anpflanzungen von Bäumen – und Strauchpflanzen . Der gegebene natürlich Bewuchs ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind ebensowas verboten

h. **T** Technik

Die Wohnhäuser sind nicht unterkellert. Das Gesamtgrundstück befindet sich in Bereich der Vernässungsflächen, wodurch mit sporadisch auftretenden hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Die Erdgeschossebenen sind max. 1,50 m (kein VG) über Geländeniveau anzuordnen und mit Sockelunterbauten , welche auf monolithischen Bodenplatten , entsprechend der statischen Bestimmung gegründet sind , herzustellen. Somit ist der Eingriff in die natürlichen Bodenbeschaffenheiten minimiert.

Die für die Beheizung der Gebäude werden zunächst Luft-Wärmepumpen vorgesehen, welche durch Solartechnik im Bereich der Warmwasserbereitung unterstützt wird. Alternative Heizungstechniken , wie z.B. Pellets-Heizungen o.A. welche in der jeweiligen Eigenart den Bestimmungen zur Genehmigung vorzulegen. Die Einrichtung von Heizölanlagen unterliegen den Bestimmungen des § 78 c des WHG.

Den jeweiligen Technikräumen sind Abstellräume anzugliedern.

Allgemeine Festlegungen

Zu den Bauanträgen sind entsprechend den Bestimmungen der Landesbauordnung § 66 bis § 71 zu beantragen. Zur Erstellung statischer Berechnungen sind die erforderlichen Bodengutachten mit entsprechenden Laborwerten vorzulegen.

In allen Maßnahmen zu den Entwässerungsanlagen , für Schmutz-und Regenwasser sind zu den Bauanträgen schlüssige Unterlagen und Berechnungen mit einzureichen. Diese Planungsinhalte beziehen sich auf die jeweiligen Grundstücke , bis einschl. Grundstücksgrenze zu den Entsorgungsflächen, mit Höhenangaben , bezogen auf NN-Höhen.

15.04.2020

