

# TEIL B

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### § 9 (1) BauGB

##### Verkehrerschließung

Zur Verkehrerschließung des Baugebietes wird ein öffentlicher Straßenraum von insgesamt 6,0 m nutzbar sein. Dieser gliedert sich in eine 4,5 m breite Fahrbahn und einen 1,5 m breiten Fußweg (siehe Rerelquerschnitt)

##### Pflanzgebot

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Begrünung durch Anpflanzung mit Laub- und Nadelgehölzen vorzunehmen. Der Anteil einheimischer Laubgehölze wird auf mindestens 80 % aller Gehölzpflanzungen festgesetzt.
2. In den Privatgrundstücken werden je Hauptbaukörper und 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche mindestens 1 einheimischer Laubbaum gepflanzt. Ebenfalls je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche sind mindestens 5 einheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
3. Je 150 m<sup>2</sup> versiegelter Straßenfläche (inclusive Stellplätze) ist ein Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
4. Am Westrand des Geltungsbereiches ist eine 10 m breite Pflanzung als Mischpflanzung aus mehrreihiger Hecke und Hochstämmen als öffentliche Grünfläche vorzunehmen. Eine weitere öffentliche Grünfläche ist im Zentrum des Geltungsbereichs als Spielfläche herzustellen. Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen erfolgt mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern.
5. Aus den bestehenden Pflanzungen sind gemäß Bestandsplan folgende Hochstämmen in die Grünordnung zu integrieren: Malus (1 Stamm), Syringa (1 Stamm), Pyrus (3 Stämme).
6. Folgende Arten werden als Vorzugspflanzungen (Hochstämmen mit Mindeststammumfang von 12 - 14cm) für die unter 1. - 4. genannten Flächen gefordert:
  - Malus sylvestris - Holzapfel, Wildapfel
  - Pyrus communis - Holzbirne, Wildbirne
  - Sorbus aucuparia - Eberesche
  - Sorbus domestica - Speierling
  - Sorbus torminalis - Mehlbeere
  - Tilia cordata - Winterlinde
  - Acer platanoides - Spitzahorn
  - Acer campestre - Feldahorn
  - Quercus robur - Stieleiche
  - Quercus petraea - Traubeneiche
  - Carpinus betulus - Hainbuche-
7. Folgende Arten werden als Vorzugspflanzungen (Sträucher und Hecken mit Mindesthöhe bei Pflanzung 60 cm) für die unter Pkt. 1 - 4 genannten Flächen vorgesehen:
  - Corylus avellana - Haselnuß
  - Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
  - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
  - Crataegus laevigatus - Rotdorn
  - Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
  - Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
  - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
  - Prunus mahaleb - Steinweichsel
  - Rosa canina - Hundsrose
  - Cornus sanguinea - Hartriegel
  - Cornus mas - Kornelkirsche
8. Die Grenzen der Parzellen im nördlichen Bereich, die gleichzeitig Grenzen des Geltungsbereichs darstellen, sind durch die Grundstückseigentümer als einreihige Heckenbepflanzung mit mindestens 1,5 m Breite auszubilden. Zur Verwendung kommen die unter Pkt. 6 genannten Arten
9. Garagen und Carports sind durch die Grundstückseigentümer zu begrünen, wobei je lfd. m Garagenwand bzw. je Stütze am Carport 1 Stck. selbstklimmende Pflanzen festgesetzt werden. Folgende Arten werden vorgegeben:
  - Hedera helix - Efeu

9. Garagen und Carports sind durch die Grundstückseigentümer zu begrünen, wobei je lfd. m Garagenwand bzw. je Stütze am Carport 1 Stck. selbstklimmende Pflanzen festgesetzt werden. Folgende Arten werden vorgegeben:

- Hedera helix - Efeu
- Clematis vitalba - Waldrebe
- Lonicera periclymenum - Deutsches Geißblatt
- Polygonum aubertii - Schlingenknöterich

10. Die Dächer der Garagen und Carports, die keiner vertikalen Begrünung zugänglich sind (s. Pkt. 9), sind durch Begrünung (Mattenbildung) zu gestalten, wobei eine der S75 JULIWA Heidelberg entsprechende Mischung zu verwenden ist.

11. Die Zufahrten zu den Garagen, soweit sie nicht gleichzeitig Zugänge zu den Hauptbaukörpern darstellen, sind durch Rasengitter wasserdurchlässig zu gestalten. Folgende Saatgutzusammensetzung wird zur Begrünung vorgegeben:

- 30 % Festuca arundinaceae APACHE
- 10 % Lolium perenne MAJESTIC
- 10 % Lolium perenne SURPRISE
- 30 % Lolium perenne LISUNA
- 10 % Poa pratensis CYNTHIA
- 10 % Poa pratensis SYDSPORT

12. Die Verwendung von Nadelgehölzhecken mit mehr als 2 m Höhe als Grundstücksbegrenzung ist ausgeschlossen. Für die Verwendung von Laubgehölzen zur Grundstücksbegrenzung werden folgende Arten (Einzelpflanzung oder gemischte Hecke) vorgegeben:

- Carpinus betulus - Hainbuche
- Berberis in Arten und Sorten - Berberitze
- Lonicera in Arten und Sorten - Geißblatt
- Deutzia in Arten und Sorten - Deutzie oder Sternchenstrauch
- Spiraea in Arten und Sorten - Spierstrauch
- Symphoricarpos in Arten und Sorten - Schneebearbe
- Syringa in Arten und Sorten - Flieder
- Philadelphus in Arten und Sorten - Falscher Jasmin

13. Eingegangene Bäume und Sträucher sind durch den Eigentümer der jeweiligen Fläche zu ersetzen. Die Gemeinde Westdorf legt durch Satzung die Pflege der öffentlichen Grünflächen fest.

14. Die nicht überbauten und versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Obstgehölze sind standortgerecht auszuwählen. Grün- und Baumschnitt ist der Weiterverwertung durch Kompostierung zuzuführen. Die Eigenkompostierung auf den Privatgrundstücken ist zulässig.

Entlang der Landstraße ist zur Gewährleistung des Lärmschutzes gem. DIN 18005 ein 1,5 m hoher Wall zu errichten. Die Wohnbebauung des WA ist im Abstand von 30 m in Bezug zur westlichen Geltungsbereichsgrenze und die des WR im Abstand von 100 m zulässig.

## II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

### § 87 BauO LSA

Dächer

Dachneigung mindestens 30°.



URSCHRIFT

GEMEINDEVERWALTUNG WESTDORF

**BEBAUUNGSPLAN NR. 01**  
**WOHNGEBIET "AM LANDGRABEN"**

in Westdorf, Landkreis Aschersleben