Parzellierter Bebauungsplan

Reines Wohngebiet

Grundflächenzahl	0,4
Geschoßflächenzahl	0,8
Vollgeschoße	II
Bebauungsart	E
Dachform	SD
Dachneigung	38 - 45°
Maximale Traufhöhe	5,50 m

Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Baulinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- GR 450 m² Grundstücksfläche
- Elektrizität
- Wasser
- Abwasser
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Baumreihe
- Grünfläche
- Garten
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Zaun
- Ein- und Ausfahrt
- PB Plattenbelag
- Böschung
- Hauptver- und Entsorgungsleitungen
- Straßenbegrenzungslinien

Füllschema der Nutzungsschablone

Wohngebiet	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Vollgeschoße	Bebauungsart
Dachform	Dachneigung
Maximale Traufhöhe	Maximale Drempelhöhe

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 1 und 4 in Verbindung mit der BauNVo und der Musterbauordnung / Bauordnung des Landes Niedersachsen

I Art der baulichen Nutzung

1.1. Die bauliche Nutzung der Grundstücke lt. Paragraph Abs.1 der BauNVo ist nur insoweit zulässig, als sie nicht durch sonstige Festsetzungen eingeschränkt ist.

1.2. Private Grünflächen

Private Grünflächen sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.
Im Reinen Wohngebiet müssen anwesend von der BauNVo mindestens 40% der Grundstücksfläche als Grünfläche angelegt werden, so daß durch Nebenanlagen die Grundflächenzahl höchstens bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf.
Je Bewohner ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

1.3. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Gemäß § 12 Abs.2 BauNVo sind in reinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
Unzulässig sind Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftanfzeuge.
Je Grundstück ist maximal 1 Zufahrt zulässig.

1.4. Nebenanlagen

Es sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVo zulässig.
Von den in § 14 Abs.1 BauNVo genannten Nebenanlagen sind nur bewegliche Abfallbehälter, Feuermeldeanlagen und Fernsprechzellen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grund und Geschoßflächenzahl

Die Grundflächenzahl wurde gemäß § 17 Abs.1 BauNVo festgelegt.
Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVo sind entsprechend 1.2. höchstens bis zu 50 von Hundert zulässig.
Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl werden alle Räume mit einer Geschoßhöhe über 2,20 m mitgerechnet.
Ausnahme bilden die Flächen von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoß.

2.2. Geschoßzahl

Zulässig sind entlang der Verkehrsfläche zweigeschossige Gebäude mit Steildächern in Traufenständigkeit, wobei ein zweites Vollgeschoß nur im Dachraum zulässig ist.
Entlang der Erschließungsstraße B ist auch eine Giebelständigkeit vorgesehen.

2.3. Dachform

In den Gebieten sind nur Steildächer mit Dachneigungen in den angegebenen Grenzen zulässig.

2.4. Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird vom angrenzenden Straßenniveau aus gemessen

III Bauweise

3.1. Offene Bauweise

Bei der offenen Bauweise ist zu den Grundstücksgrenzen mindestens ein Abstand von 3,0 m zu gewährleisten.
Die Bestimmungen des § 6 (Abstandsflächen) der Bauordnung sind einzuhalten.

IV Städtebauliche Gestaltung

4.1. Fassadengestaltung

Fassaden sind kleingliedrig und heiterraum zu gestalten. Gliederungselemente können dunkelbraun angesetzt sein. Giebelwände, die zum Öffentlichen Straßenraum orientiert sind, müssen durch Fenster und Türen gegliedert werden.

4.2. Dachgestaltung

Die Gliederung der Dachfläche durch Aufbauten und Einschnitte ist zulässig.
Die maximale Drempelhöhe von 0,8 m ist einzuhalten.
Dachüberstände sind an der Giebelseite zum Öffentlichen Straßenraum bis zu 0,8 m zulässig, sonst ohne Einschränkungen.
Die für das Gemeindegebiet typische Dacheindeckung ist das rote Ziegeldach.

4.3. Attikagestaltung

Sollten Giebelseiten mit einer Attika versehen werden, so ist diese um den Giebel herum an den Längseiten des Gebäudes entlang zu führen und das Ende der Attika mit einem Gebäude(-Fassaden-)Rücksprung von mindestens 0,5 Meter zu verbinden.

4.4. Nebengebäude

Nebengebäude sind in ihrer Gestaltung an die Hauptgebäude anzupassen. Zusammengebaute Nebengebäude an der Grundstücksgrenze müssen zur Öffentlichen Verkehrsfläche die gleiche Bauflucht einhalten und einheitlich gestaltet sein.

4.5. Einfriedungen

Einfriedungen an Öffentlichen Flächen dürfen nur aus transparentem Material bestehen und müssen lt. Grünordnungsplan hinterpflanzt sein.

V Verkehrsflächen

5.1. Leitungen

Sämtliche Erschließungsleitungen liegen unter der gekennzeichneten Verkehrsfläche.

5.2. Regenwassernutzung

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist als Brauchwasser zu nutzen oder auf dem Grundstück zu versickern.

PRÄAMBEL (SATZUNG)

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) beschließt die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 1 "Schäferbreite", bestehend aus der Planzeichnung (textlichen und gestalterischen (örtlichen Bauvorschriften) Festsetzungen als Satzung.

Kleutsch,den ..... Siegelabdruck ..... Der Bürgermeister

1)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.09.90..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 29.09.90..... bis 28.10.90..... erfolgt.

Kleutsch,den 03.03.92 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

2)

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr.1 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden. (s.Anlage 7 und Fehlanzeige)

Kleutsch,den 03.03.92 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

3)

Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.09.91..... ist nach § 3 Abs.1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerunterrichtung abgesehen worden.

Kleutsch,den 03.03.92 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

4)

Die von der Planung berührten Träger Öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.09.90..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kleutsch,den 03.03.92 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

5)

Die Gemeindevertretung hat am 30.09.91..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Kleutsch,den 03.03.92 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

6)

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (textlichen und gestalterischen (örtlichen Bauvorschriften) Festsetzungen, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.09.91 bis 02.10.91..... während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB. Öffentlich ausgelegen. Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können in der Zeit von ..... bis ..... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kleutsch,den 03.04.92 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

7)

Der katasteramtliche Bestand am 30.09.91..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. (siehe Anlage 3/9

Kleutsch,den 10.09.92 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

8)

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange am 26.03.92..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kleutsch,den — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

9)

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der Öffentlichen Auslegung (Zif. 6) geändert worden.
Daher wurde der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (textlichen und gestalterischen (örtlichen Bauvorschriften) Festsetzungen, sowie die Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden erneut Öffentlich ausgelegen. (dabei ist bestimmt worden, das Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom ..... bis ..... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.
Oder:
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach §3 Abs.3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs.2 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Kleutsch,den — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

10)

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen und gestalterischen (örtlichen Bauvorschriften) Festsetzungen, wurde am 26.03.92..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.03.92..... gebilligt.

Kleutsch,den — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

11)

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen und gestalterischen (örtlichen Bauvorschriften) Festsetzungen, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 30.11.92, Az. 34.2-21102 - mit ~~Nebenbestimmungen und Hinweisen~~ Anlage erteilt.

Dessau, den 30.11.92
Kleutsen,den — Siegelabdruck — i.A. Walsh — Regierungsrat

12)

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderenden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az. ..... bestätigt.

Kleutsch,den — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Dienststunden der Gemeindeverwaltung Kleutsch

Montag, Mittwoch, Donnerstag	7.00 - 15.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 18.00 Uhr
Freitag	7.00 - 12.00 Uhr

13)

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen und gestalterischen (örtlichen Bauvorschriften) Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Kleutsch,den — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

14)

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im ..... / im der Zeit von ..... bis ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44,246a Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Kleutsch,den — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Auftraggeber	Gemeindeverwaltung Kleutsch
Vorhaben	Bebauungsplan Nr.1 "Schäferbreite" Original
Maßstab 1:500	Dipl. Ing. F. Halfen
gefertigt	Ingenieurgesellschaft m.b.H.
geprüft	4407 Oranienbaum, Mittelstr. 24
Blattgröße/AO x	
Zeichng. Nr.	Datum 25.08.92
archiviert	