WOHNBEBAUUNG "AN DER ZIEGELEI"

GEMEINDE KRETZSCHAU
BURGENLANDKREIS

BEBAUUNGSPLAN NR. 01

MAßSTAB 1:500

PLANZEICHEN

gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.90 (PlanZV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl 0,4
GFZ 0,7 — Geschoßflächenzahl 0,7
TH — Traufhöhe 4,5 m
I — Geschossigkeit (1-geschossig)

3. Bauweise, Gestaltung

o — offene Bauweise (§ 22 Abs.2 Bau NVO)
Baugrenzen für Hochbaumaßnahmen
DN — Dachneigung 38-45 Grad
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
DH — nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
Einfahrt

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche
private Grünfläche

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Erhalt von Bäumen
Anpflanzen von Bäumen
Anpflanzen von Sträuchern

7. sonstige Planzeichen

Parzellenbegrenzung
TW — Leitung Trinkwasser
FEL — Freileitung Elektroversorgung
FT — Freileitung Telekom
P — Parken
Gebäudedarstellung mit Firstrichtung
WA / GRZ 0,4 / GFZ 0,7 / TH / I — Nutzungsschablone
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
70 — Maßzahl in m
Abgrenzung unterschiedlicher Flurstücke
117 — Flurstücksnummer
Abbruch Gebäude

Ergänzung zu I Pkt. 6
Liste der standortgerechten Gehölzarten

Bäume
- Feldahorn
- Weißbirke
- Vogelkirsche
- Brunnweide
- Kiefer

Sträucher
- Roter Hartriegel
- Besenginster
- Kreuzdorn
- Schwarzer Holunder

Kletterpflanzen
- Waldgeißblatt
- Wilder Wein

Bodendecker
- Immergrün
- Storchschnabel
- Spitzahorn
- Hainbuche
- Traubeneiche
- Eberesche
- Hasel
- Faulbaum
- Heckenrose
- Pfeiffenwinde
- Blauregen
- Schattengrün
- Goldnessel
- Bergahorn
- Esche
- Stieleiche
- Winterlinde
- Johanniskraut
- Beinwell
- Eibe
- Hainbuche
- Stieleiche
- Wildapfel
- Salweide
- Wachholder
- Ein-u. Zweigriffeliger Weißdorn
- Kornelkirsche
- Hundsrose
- Wilder Hopfen
- Knöterich
- Kriechspindel

Beschluß: 20.04.98

SATZUNG

Satzung der Gemeinde Kretzschau über den Bebauungsplan Nr. 01 für das Wohngebiet "An der Ziegelei". ~~Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl I S.466) bei Aufnahme örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bauplan; sowie nach § 87 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (Bau O LSA) vom 23.Juni 1994 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.09.97 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01 für das Wohngebiet "An der Ziegelei" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:~~

~~TEIL A PLANZEICHNUNG Maßstab 1:500~~
~~Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990~~
~~Festsetzung auf Grund der Baunutzungsverordnung~~
~~Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnung: Flurstücksnummern,~~
~~Unterteilung der Verkehrsflächen~~
~~Darstellung ohne Normcharakter~~

~~TEIL B TEXT~~
~~Begründung: Abdecken des Wohnraumbedarfes einschl. erforderlicher Nebenfunktionen.~~
~~Art und Maß der baulichen Nutzung nach der BauNVO~~
~~Rechtsfolgen gemäß Abstimmung mit den TÖB~~

Auf Grund des § 233 Absatz 1 Baugesetzbuch - Bau GB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit § 10 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049), sowie nach § 87 Absatz 4 und 1 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.06.1994 (GVBl.LSA S.723), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1995 (GVBl.LSA S.339), wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom 26.03.1998 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "An der Ziegelei", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit den Festsetzungen zur Gestaltung nach § 87 Absatz 4 und 1 BauO erlassen:

Teil A - Planzeichnung
Maßstab 1: 500
mit zeichnerischen Festsetzungen
und Planzeichenerklärung

Teil B - Text
textliche Festsetzungen

Beschluß: 20.04.98

TEXTLICHE FESTLEGUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet"(§4 BauNVO) ausgewiesen.
1.2 Allgemeine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige, nicht störende, Gewerbebetriebe
3. Gartenbaubetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist in der zeichn.Darstellung durch Planzeichen festgesetzt und dort zu entnehmen.
2.2 Nebenanlagen und Garagen dürfen max. eine Traufhöhe von 3,0 m haben.
2.3 Maximale Traufhöhe der Hauptgebäude 4,50 m von der natürlichen Geländeoberkante gemessen.
2.4 Zulässig ausschließlich eingeschossige Gebäude mit ausbaufähigem Dachgeschoß.

3. Stellung der Gebäude (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
3.1 Firstrichtung
Hauptfirstrichtung der Gebäude paralell oder im Winkel von 90 Grad zur jeweiligen Anliegerstraße.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
4.1 Die der Ver- u. Entsorgung des Baugebietes und einzelner Objekte dienenden Nebenanlagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Auf dem Baugrundstück ist die Errichtung sonstiger Nebenanlagen nur neben o. hinter dem Hauptgebäude erlaubt.

5. Garagen und Stellplätze
5.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB sind für Garagen, Stellplätze und Anlieferung je Grundstück maximal eine Ein-u.Ausfahrt zulässig. Garagen an den Grundstücksgrenzen sind als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Stellplatz auf nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist zulässig.
5.2 Je Wohnung mindestens 1 Stellpl. für PKW als offener Stellpl. Carport oder als Garage zulässig. Je Grundstück ein weiterer Stellplatz für Besucher. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stauraum vor Garagen mindestens 5 m auf Privatgrund.

6. Grünordnungsrechtliche Maßnahmen (§9 Abs.1 Nr. 10/20/25 BauGB) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft
6.1 Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke, mit Ausnahme der befestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten.

6.2 Für die im Planteil festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze nach Artenliste als Hochstamm, Stammbüsche und Sträucher zu verwenden.
Nachweis der Pflanzgebote: die vorgesehenen Anpflanzungen sind anhand von Freiflächengestaltungsplänen bei der Bauantrage nachzuweisen.
6.3 Pflanzgebote:
1.Öffentl. Grünflächen, straßenbegleitend
Vorhandenes Großgrün am ehemal. Vorflutgraben ist uneingeschränkt zu erhalten und fortzuführen gemäß Artenliste und Planeintrag Ausgewiesene Standorte an Parkbuchten u. Grünflächen sind im Wohngebiet mit Großgrün nach Artenliste zu bepflanzen.
2.Öffentl. Grünflächen, Ausgleichsmaßnahme zum Bilanzausgleich
Öffentliche Grünfläche als Ausgleich auf dem Flurstück (315/14 teilweise) in Größe von 1518 m². Für diese Fläche gilt in einer Mischbepflanzung folgende Festlegung:
- je angefangene 100 m² ein Großbaum. mind. 5 verschiedene Arten gemäß Artenliste, unregelmäßige Anpflanzung
- Umgrenzung mit Strauchwerk gemäß Artenliste
3. Private Grünflächen
Parzellen südlich, östlich und westlich schließen mit einem mind. 3 m breiten Grünstreifen ab .Bepflanzung als lose Strauchhecken mit Großgrün gemäß Artenliste. Je 250 m² angefangene Grundstücksfläche 1 standortgerechter Laubbaum, Pflanzabstand mind. 10 m
6.4 Anfallendes Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Fassadengestaltung (§ 87 Abs.1 BauO)
1.1 Material
Nur Putzfassaden zulässig, andere Materialien in beschränktem Maße zulässig.
1.2 Farbgestaltung
Die Putzfassaden sind in hellen Farbtönen auszuführen.

2. Dachform (§ 87 Abs.1 BauO)
2.1 Die Dachneigung hat 38 - 45 Grad zu betragen.
2.2 Für die Hauptgebäude wird Satteldach festgelegt. Abwalmungen nur als Krüppelwalm zulässig. Bei Garagen und Nebenanlagen auch Flachdächer erlaubt.

3. Dachgestaltung (§ 87 Abs.1 BauO)
3.1 Hauptgebäude Ziegeldach aus Tonziegeln o. Betondachsteinen in naturrot bis kupferrot.
3.2 Dachaufbauten maximal 1/2 der Trauflänge mit Traufabstand zulässig, seitlicher Abstand zum Ort darf 2 m nicht überschreiten.

4. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen (§ 87 Abs.1 BauO)
4.1 Stellplatz-, Zufahrt-, Zugangs- und Stauraumflächen auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt. Für Flächenbefestigung versickerungsgünstige Beläge verwenden. Flächenversiegelung mit Bitumen o. Beton innerhalb der Grundstücke nicht zulässig.
4.2 Vorgärten sind gärtnerisch zu gestaltet, keine Arbeits-u.Lagerflächen

5. Einfriedung (§ 87 Abs.1 BauO)
5.1 Die Höhe der Einfriedung darf 1.20 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Mauern ist nicht erlaubt.
Zur Straße sind Holzzäune oder Hecken zulässig. Errichtung eines Natur- o. Kunststeinsockels bis max. 0.20 m möglich. Zu den Nachbargrundstücken Holzzäune. Hecken o. Hecken in Verbindung mit Maschendrahtzaun zulässig.

6. Geländeveränderungen (§ 87 Abs.1 BauO)
6.1 Abgrabungen und Aufschüttungen nur insoweit erlaubt, wie sie zur Herstellung d. Straßenkörpers und der Wohngebäude erforderlich sind.

7. Sonstige Festsetzungen (§ 87 Abs.1 BauO)
7.1 Priv. bewegliche Müllbehälter so unterbringen, daß sie von zugänglichen Verkehrsflächen nicht einzusehen sind

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom 17.04.1998
Az.: 25-21402-1/0643
mit Auflagen/Maßgaben genehmigt.

Halle, den 17.04.98

Regierungspräsidium Halle

Im Auftrage

Weber

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... durch Abdruck in der ..... (Zeitung/im amtlichen Verkündungsblatt) am ..... erfolgt.

Kretzschau, den 31.03.98 Stempel ...(Bürgermeister)

2. Die für Raumplanung u. Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB i.V.m.§ 4 Abs.3 Bau ZVO beteiligt worden.

Kretzschau, den 31.03.98 Stempel ...(Bürgermeister)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden. Auf Beschluß des Gemeinderates vom ..... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Kretzschau, den 31.03.98 Stempel ...(Bürgermeister)

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

Kretzschau, den 31.03.98 Stempel ...(Bürgermeister)

5. Der Gemeinderat hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Kretzschau, den 31.03.98 Stempel ...(Bürgermeister)

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung(Teil A) u. dem Text(Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten (Tage Stunden) nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken u.Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich o. zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... in ..... (Zeitung o. amtliches Verkündigungsblatt)-bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang örtlich bekanntgemacht worden.

Kretzschau, den 31.03.98 Stempel ...(Bürgermeister)

7. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskarte Stand vom: .....
Für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wird seitens des Katasteramtes keine Gewährleistung bzw. Haftung übernommen. Für die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit sind örtliche Vermessungsarbeiten erforderlich.

Zeitz, den 2.03.98 Stempel ...(öffentl. best. Vermessungsingenieur)

8. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken u.Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kretzschau, den 31.03.98 Stempel ...(Bürgermeister)

9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung(Teil A) u. dem Text(Teil B), wurde am ..... von dem Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebbauungsplan wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom ..... gebilligt.

Kretzschau, den 31.03.98 Stempel ...(Bürgermeister)

10. Die Genehmigung dieser Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung(Teil A) u.dem Text(Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde gem.§ 11 Abs.1 BauGB i.V.m. § 6 Abs.2 u.4 vom .... AZ:.....mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Halle, den ..... Stempel .....
(Regierungspräsidium)

11. Die mit der Verfügung erteilten Auflagen der höheren Verwaltungsbehörde sind erfüllt und die Korrektur ist vorgenommen.

Kretzschau, den 20.04.98 Stempel ...(Bürgermeister)

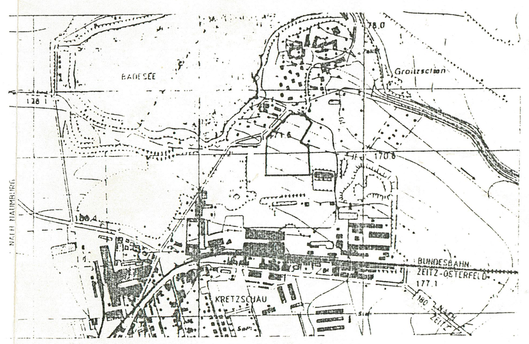
12. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text(Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kretzschau, den 20.04.98 Stempel ...(Bürgermeister)

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann u. über den Inhalt zu erhalten ist, sind am 30.04.98 in Zeitung o. amtliches Verkündungsblatt)-bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 30.04. bis zum 14.05. 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) u. weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44,46 a Abs.1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 30.04.98 in Kraft getreten.

Kretzschau, den 30.04.98 Stempel ...(Bürgermeister)

GEMEINDE KRETZSCHAU
BURGENLANDKREIS



BEBAUUNGSPLAN NR. 01
WOHNBEBAUUNG "AN DER ZIEGELEI"

URSCHRIFT

MÄRZ 1998

architekturbüro geyer
steinsgraben 31 06712 zeitz