

# BEBAUUNGSPLAN "HINTER DEN GÄRTEN"

ILBERSTEDT M: 1:1000



## Satzung der Gemeinde Ilberstedt über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet "Hinter den Gärten"

Auf Grund der §§ 10 und 17 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2352), zuletzt geändert durch die Bekanntmachung vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA Nr. 31 S. 22) wird beschlossen, die Gemeindeverwaltung vom 20.03.1995 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet "Hinter den Gärten" beschließt aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 1000

### Planzeichenerklärung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

mit Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Grundflächenzahl

Geschäftlichenzahl

offene Bauweise

Abgrenzung von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen

mit Leistungswerten zu belastende Flächen

Fläche für Aufschüttung

öffentliche Parkfläche

verkehrsunabhängiger Bereich

Flächen für Auflichterzeugung

private oder öffentliche Grundfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Wasserfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Anforderungen erforderlich sind (siehe Teil B der Planzeichnung)

abgegrenztes Gelände



### Teil B - Text

#### Grundlagen

1. Es gilt als Grundlage aller Bestimmungen besonders für hier nicht konkret festgelegte Bestimmungen (wegen Gemeindefähigkeit, Nebenregeln oder Freizügigkeit) die Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, §§ 1, 4, 12, 10 und 19 - 25).

2. Ferner ist Grundlage für den Bebauungsplan:  
- Baugesetzbuch BauGB (siehe Planzeichnung)  
- Gesetz über die Bauordnung (BauO) (siehe Planzeichnung)

#### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend § 4 BauNVO ist das benannte Wohngebiet ein "allgemeines Wohngebiet" (WA).

Als Bebauungsplanmaßstab/Baunutzungsverordnung gelten folgende Auflagen:

1. Hohe bauliche Anlagen. Bei eingeschossiger Bauweise gilt als Höchstmaß für die Traufe 5,0 m und als Höchstmaß für den First gilt 9,5 m auch bei Unterkellerung als vereinbart.

Bei zweigeschossiger Bauweise gilt als Höchstmaß für die Traufe 8,0 m und als Höchstmaß für den First gilt 14,0 m auch bei Unterkellerung als vereinbart.

entsprechend gestrichelt

siehe zeichnerische Darstellung Bebauungsplan Ferner: Es wird keine Baunote (zur Straße) vorgegeben. Eine Übernahme von Gebäude- und Grundstücksnummern ist zulässig. Gegenüber dem Grundstücksgrenzverlauf sind öffentliche Verkehrsflächen in dem Gebäudeband von mindestens 5 m einzuhalten.

Die Dachhöhe ist in einem Meter oder kleineren Einheiten zu gestalten. Die Dachhöhe wird mit mindestens 300 festgelegt. Es sind einfache, ständförmige, walmförmige und Kuppeldachformen erlaubt.

Die Traufhöhe ist der vorhandenen Bebauung möglichst anzupassen - jedoch nicht vorgezeichnet.

Zusätzlich zum eigenen Grundstück sind 15 m<sup>2</sup> Stellplätze nachzuweisen, wenn zusätzlich eine Garage auf dem Grundstück nachzuweisen wird. Ohne Garage auf dem Grundstück sind 30 m<sup>2</sup> Stellplätze nachzuweisen.

Jeder Grundstückserwerber hält sich bei der Gestaltung seiner Grundflächen an die grundsätzlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Alle Straßen sind als Spießstraße geplant. Die Anlagen sind für die Reinhaltung der Spielstraßen selbst verantwortlich und verpflichtet. Dafür wird keine Straßenreinigungspflicht erhoben.

Anlagen sind bei Grenzbebauung des Einzelgrundstücks unter der Einhaltung der gültigen Grenzabstände. Nachbarn eines von der Grenze des Grundstückes für beide Nachbarn ist. Garagen sind grundsätzlich neben dem Grundstück und weder vordringend noch hinter dem Grundstück anzuordnen.

Die gestalterische Lösung einer Doppelgarage auf dem Grundstücksgrenze ist mit dem Bauleitplan abzustimmen. Garagen können ebenfalls auch im Kellerbereich angeordnet werden.

Die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO variiert entsprechend der Möglichkeiten nach § 22 BauNVO in der Form, damit insbesondere zeitweiserweise ungenutzte Bebauungsflächen für die jeweilige Verfügbare ausgeht.

Bei Baunutzungsverboten für eine abgegrenzte Teilfläche geschlossener Bebauung wird die Verwendung eines Kleingartenanlagen (KGA) im Bebauungsplan vorgesehen. Die Kleingartenanlagen sind so zu gestalten, so dass eine KGA-Verordnung noch nicht vorhanden ist.

Beplantungen sind nur mit den vorgeschriebenen Pflanzen erlaubt. Pflanzen, die im letzten gültigen Landschaftsantrag (Darum) kann verzeichnet werden, wenn das entsprechende Amt verzeichnet ist.

1. Felsen (Acer sempervirens)  
2. Buchen (Fagus sylvatica)  
3. Buchen (Acer pseudoplatanus)  
4. Buchen (Carpinus betulus)  
5. Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)  
6. Gemeine Linde (Tilia cordata)  
7. Vogelkirsche (Prunus avium)  
8. Gemeine Kiefer (Pinus sylvestris)  
9. Gemeine Eiche (Quercus robur)  
10. Winterlinde (Tilia cordata)  
11. Stieleiche (Quercus petraea)  
12. Winterlinde (Tilia cordata)  
13. Stieleiche (Quercus petraea)  
14. Gemeine Kiefer (Pinus sylvestris)  
15. Blauer Hainbuche (Corylus avellana)  
16. Gemeine Kiefer (Pinus sylvestris)  
17. Waldkiefer (Pinus sylvestris)  
18. Gemeine Kiefer (Pinus sylvestris)  
19. Gemeine Kiefer (Pinus sylvestris)  
20. Strauchkirsche (Aesculus parviflora)

Als Energieerzeuger ist Erdgas vorgeschrieben. Dadurch ergibt sich eine umweltschonende Beheizung und der Energieerzeuger (GSA) erklärt sich bereit, zu entscheiden.

Grundstücke dürfen weder untereinander (zum privaten Verbrauch) noch zu öffentlichen Flächen durch sowie durch verfahrensmäßige Zäunungen, die Abgrenzung zu einer Abgrenzung durch Hecken und Sträucher an der östlichen Grenze des B-Plangebietes ist zur räumlichen Abgrenzung gegenüber der Ackerfläche eine Hecke zu pflanzen.

# BEBAUUNGSPLAN

## GEMEINDE ILBERSTEDT

### Nr. 2

# "HINTER DEN GÄRTEN"