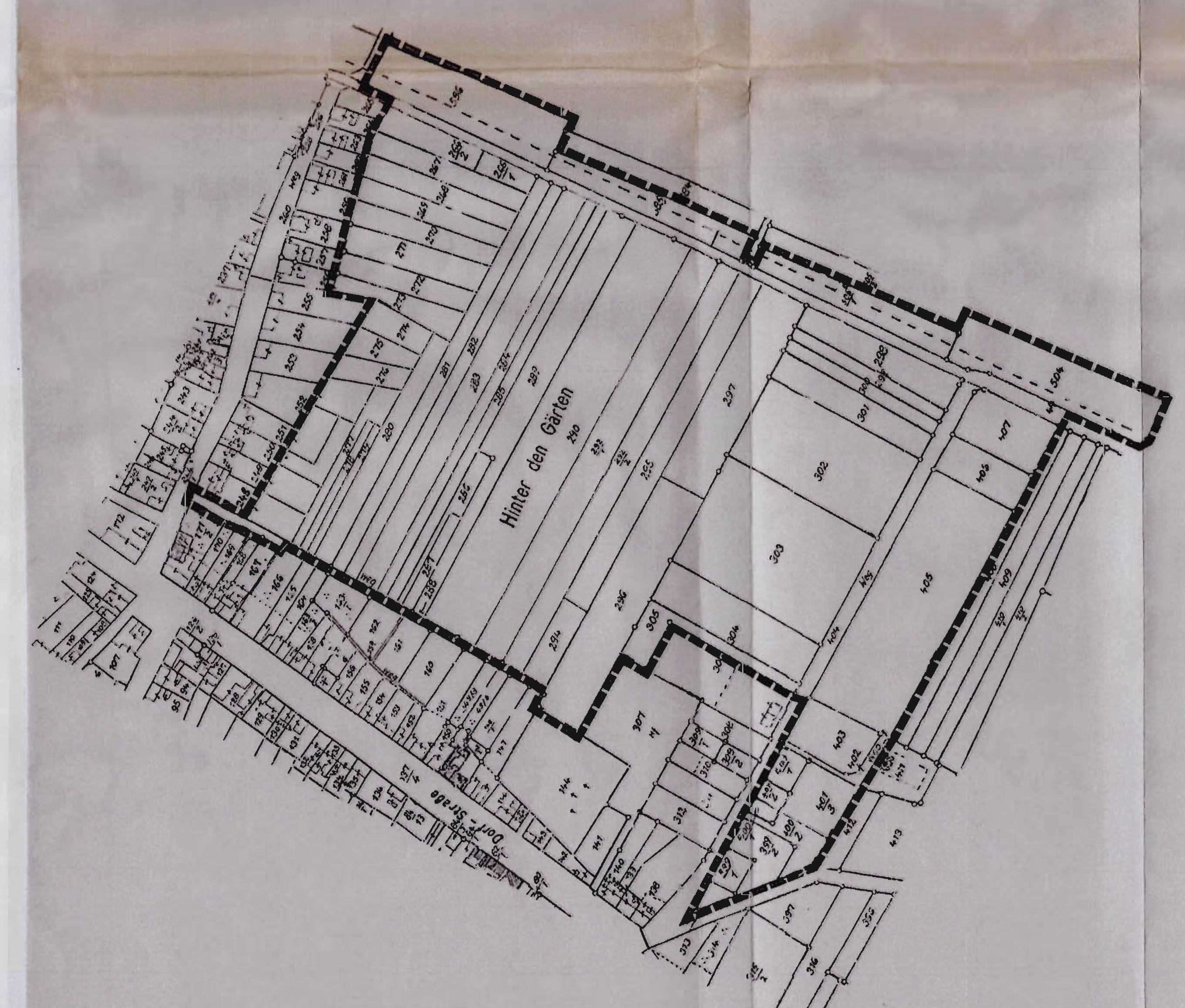
Bebauungsplan "Hinter den Gärten"

Ilberstedt M: 1:1000



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

Auf Grund der §§ 10 und 172 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, S. 885, 1122), sowie nach § 87 der Bauordnung vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA Nr. 31 S. 723 wird nach Beschlußfassung durch 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" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung
Maßstab 1 : 1000

Planzeichenerklärung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	WA
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	I
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED
Grundflächenzahl	GRZ
Geschoßflächenzahl	GFZ
offene Bauweise	o
Begrenzung von Straßen und sonstiger Verkehrsflächen	
mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	
Fläche für Aufschüttung	
öffentliche Parkplätze	P
verkehrsberuhigter Bereich	V
Flächen für Abfallentsorgung/Elektroenergieversorgung	
private oder öffentliche Grünfläche / Fläche für Landwirtschaft	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Wasserfläche	
Bereich ohne Ein - und Ausfahrt	
Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (siehe Pkt.2 der Hinweise)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	

Hinweise

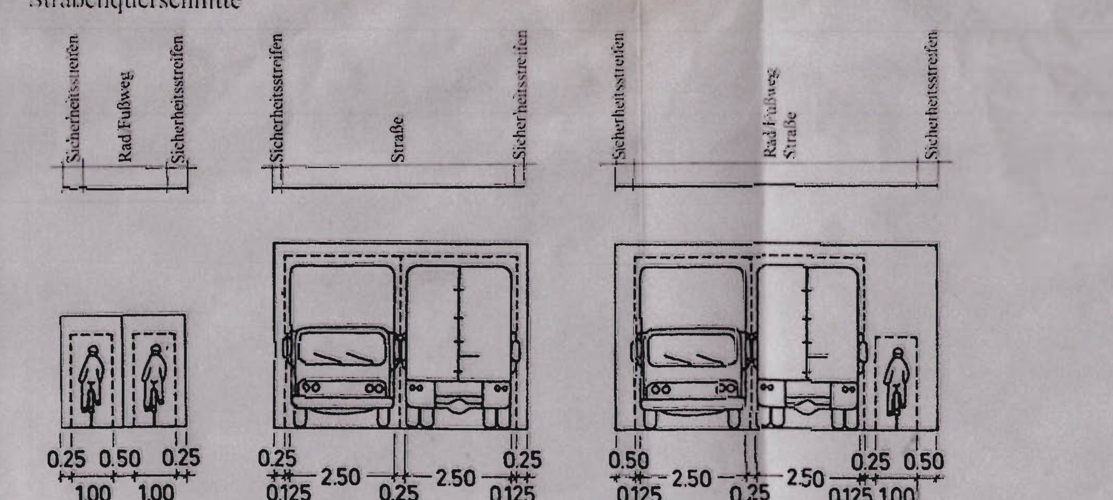
1. Das gesamte Plangebiet befindet sich über Steinsalzbaufeldern und ist bergbaulichen Senkungen ausgesetzt! In den nächsten Jahren ist außerdem noch mit Sprengerschütterungen zu rechnen

2. In den Flächen, die mit einer mittels Kreuzen versehenen Linie gekennzeichnet sind, sind organogene Auffüllungen zwischen 1,7 und 8 m Mächtigkeit festgestellt worden. Vor Baubeginn von individuellen Baumaßnahmen sind deshalb genauere Baugrunderkundungsmaßnahmen zu empfehlen, da nur die ungefähre Lage der Auffüllungen bekannt ist.
Die Lage der durchgeführten Baugrundsondierungen ist jeweils mit einem x gekennzeichnet; die Mächtigkeit der Auffüllung ist jeweils in Klammern angeführt.

3. Bedingt durch die relative Nähe der geplanten BAB A 14 und der Ortsumgehung B 185 (siehe Übersichtslageplan) sind beim Hausbau evtl. erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Bei den individuellen Hausplanungen werden deshalb gesonderte Schallimmissionsschutzbetrachtungen empfohlen.

4. In den Straßenflächen, die mit dem Symbol für öffentliche Park plätze versehenen sind, werden im Zuge der Straßenplanung die Pkw-Stellflächen inselartig angeordnet.

Straßenquerschnitte



Teil B - Text

§ 1

Grundlagen

1. Es gilt als Grundlage aller Bestimmungen besonders für hier nicht konkrete Bestimmungen oder ausgelassene Bestimmungen (wegen Geringfügigkeit, Nichtzutreffen oder Freizügigkeit) die Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, §§ 1, 4, 12 - 16 und 19 - 23).

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

§ 2

Art der baulichen Nutzung

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

Als Bebauungseinschränkung/Baunutzung/Baunutzungsverordnung gelten folgende Auflagen:

1. Höhe baulicher 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.

2. ersatzlos gestrichen

3. ersatzlos gestrichen

4. Baulinie, Baugrenzen: siehe zeichnerische Darstellung Bebauungsplan. Ferner: Es wird keine Baulinie (zur Straße) vorgegeben. Eine Übernahme von Gebäude-Abstandsflächen auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Gegenüber der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Gebäudeabstand von mindestens 3 m einzuhalten.

5. Dachlandschaft: Die Dachlandschaft ist in einem roten oder braunen Farbton zu gestalten. Die Dachneigung wird mit mindestens 30° festgelegt. Es sind einfache Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer erlaubt.

6. Traufrichtung: Die Traufrichtung ist der vorhandenen Bebauung möglichst anzupassen - jedoch nicht vorgeschrieben.

7. Parkplätze: Zu jedem Einfamilien-Wohnhaus sind 15 m² Stellplatz nachzuweisen, wenn zusätzlich eine Garage auf dem Grundstück nachgewiesen wird. Ohne Garage auf dem Grundstück sind 30 m² Stellplatz nachzuweisen.

8. Grünfläche: Jeder Grundstückserwerber hält sich bei der Gestaltung seiner Grünflächen an die grünordnerischen Festsetzungen aus diesem Bebauungsplan.

9. Spielstraße: Alle Straßen werden als Spielstraße gebaut. Die Anlieger sind für die Reinhaltung der Spielstraßen selbst verantwortlich und verpflichtet. Dafür wird keine Straßenreinigungsgebühr erhoben.

10. Garagen: Garagen sind auf dem eigenen Grundstück anzuordnen unter der Einhaltung der gültigen Grenzabstände. Ausnahmen sind bei Grenzbebauung, das Einverständnis des Nachbarn vorausgesetzt, möglich, wenn beide Nachbarn eine vom Aussehen bzw. von der Erscheinung vertretbare Variante für eine Garage wählen, die eine Doppelgarage auf der Grenze für beide Nachbarn ist. Garagen sind grundsätzlich neben dem Eigenheim und weder vor noch hinter dem Eigenheim anzuordnen.
Die gestalterische Lösung einer Doppelgarage auf der Grundstücksgrenze ist mit dem Bauleitplaner abzustimmen.
Garagen können überdies auch im Kellergeschoß angeordnet werden

11. Bauweise: Die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO variiert entsprechend der Möglichkeiten nach § 22 BauNVO in der Form, daß mit nebenstehend zeichnerisch dargestelltem Bebauungsplan die Bauweise für die jeweilige Teilfläche angegeben ist.

12. Bauträgervorhaben: Bei Bauträgervorhaben für eine abgeschlossene Teilfläche geschlossener Bebauung wird die Verwendung eines Klein-Wärme-Netzes empfohlen, kann aber auch angedingt werden. Ferner werden bei Bauträgermaßnahmen, bei Doppelhausund Reihenhausbauten gemeinsame Sat-Anlagen je Hausgruppe vorgeschrieben, sofern eine Kabelversorgung noch nicht vorhanden ist.

13. Bepflanzung: Bepflanzungen sind nur mit den standortgerechten Pflanzen erlaubt. Pflanzungen, die im Umfang größer sind als ein Baum oder eine Fläche sichtbar durch die Pflanzung verändern, sind dem zuständigen Amt im Landratsamt anzuzeigen (Darauf kann verzichtet werden, wenn das entsprechende Amt verzichtet.)

Pflanzliste

1. Feldahorn (Acer campestre)	2. Eschenblättriger Ahorn (Acer negundo)
3. Spitzahorn (Acer planatoides)	4. Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
5. Birke (Betula spec.)	6. Hainbuche (Carpinus betulus)
7. Vogelkirsche (Cerasus avium)	8. Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
9. Stieleiche (Quercus robur)	10. Robinie (Robinia pseudoacacia)
11. Eberesche (Sorbus aucuparia)	12. Winterlinde (Tilia cordata)
13. Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	14. Kornelkirsche (Cornus mas)
15. Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea)	16. Hasel (Corylus avellana)
17. Weißdorn (Crataegus spec.)	18. Holunder (Sambucus nigra)
19. Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)	20. Strauch-Roßkastanie (Aesculus parviflora)

14. Energieträger: Als Energieträger ist Erdgas vorgeschrieben. Dadurch ergibt sich eine umweltschonende Beheizung und der Energieversorger (GSA) erklärt sich bereit, zu erschließen.

15. Grundstücksabgrenzung: Grundstücke dürfen weder untereinander (zum privaten Nachbarn) noch zu öffentlichen Flächen durch engmaschige Zaunanlagen abgegrenzt werden. Zulässig ist eine Abgrenzung durch Hecken und Sträucher sowie durch weitmaschige Zaunanlagen.
An der östlichen Grenze des B-Plangebietes ist zur räumlichen Abgrenzung gegenüber der Ackerfläche eine Hecke zu pflanzen.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.03.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 03.08.'93 bis zum 04.09.'93 erfolgt.
Ilberstedt, d. 22.12.'94 Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauZVO beteiligt worden.
Ilberstedt, d. 22.12.'94 Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 26.05.'93 durchgeführt worden.
Ilberstedt, d. 22.12.'94 Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 1.11.'93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ilberstedt, d. 22.12.'94 Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 21.02.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Ilberstedt, d. 22.12.'94 Der Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 3.3.'94 bis zum 8.4.'94 während ~~folgender Zeiten~~ d. Öffnungszeiten 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 vom 21.2.'94 bis zum 3.3.'94 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ilberstedt, d. 22.12.'94 Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 11.05.1995 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Bernburg, d. 11.05.95 Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.11.'94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ilberstedt, d. 22.12.'94 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.3.'95 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.3.'95 gebilligt.
Ilberstedt, d. 20.3.'95 Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde - Bezirksregierung Dessau - vom 01.06.95 Az 25.-21102-..... erteilt. Be 53015/2
Dessau, d. 01.06.95 i.A. Regierungspräsidium
* mit Auflagen und Hinweisen

Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Ilberstedt, d. 20.3.'95 Der Bürgermeister

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 10.5.'95 in der Mitteldeutschen Zeitung und in der Volksstimme Staßfurt und in der Zeit vom 19.6.'95 bis zum 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 10.06.1995 in Kraft getreten.
Ilberstedt, d. 03.06.'95 Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Ilberstedt, d. 03.06.'95 Der Bürgermeister

Bebauungsplan

Gemeinde Ilberstedt Nr. 2 "Hinter den Gärten"

Schulze-Kelter Architektur- und Ingenieurgesellschaft 06408 Ilberstedt