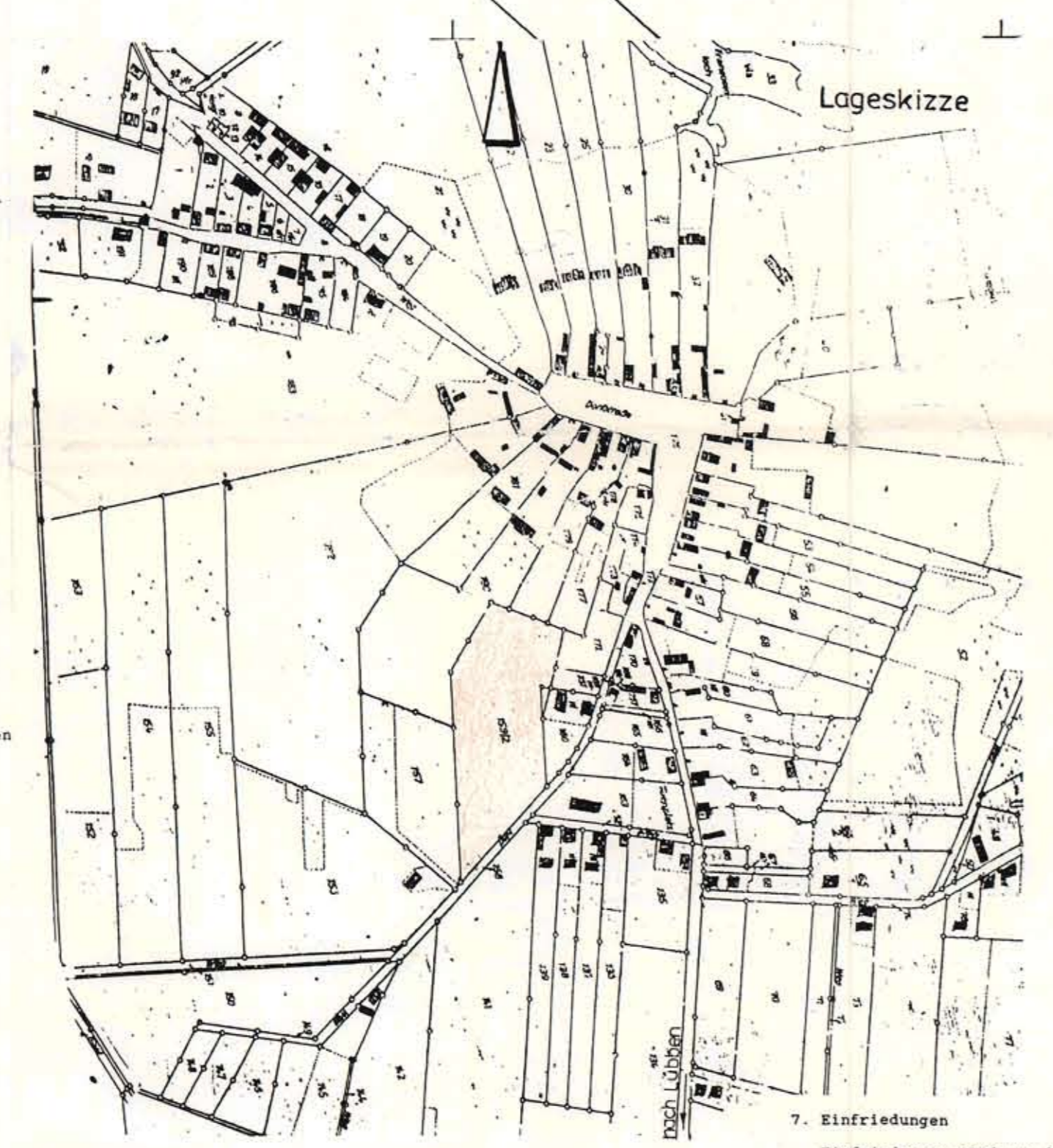


- ZEICHENERKLÄRUNG**
- WA** Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet - dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 BauNVO)
 - 0,4** Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Grundflächenzahl (GRZ), hier 0,4 (§ 19 BauNVO)
 - Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
 - TH** Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)
hier Traufhöhe - max. Höhe 5,50 m;
min. Höhe 3,50 m
 - BE 48,80** Bezugsfläche in m² U. N., hier zur Traufhöhenfestlegung
 - 0** Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
siehe Textteil
 - △** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 und (6) BauGB)
Einfahrtbereich
 - P** Öffentliche Parkfläche
 - ⚡** Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 13, 14 BauNVO)
Elektrizität, hier Umpannungstation I nach 2,4
(eingeschossig, Baumassenzahl 2,0)
 - ⚡** Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 und (6) BauGB)
Unterirdische Leitungsführung
(Wasser-, Abwasser-, Stromversorgungsleitung)
 - Rückzubauende Stromversorgungsleitung
 - ⬡** Grünflächen (§ 9 (1) 15 und § 6 BauGB)
Öffentliche Grünfläche
 - ⬢** Pflanzgebiet für Bäume (§ 9 (1) 25a BauNVO)
 - ⬢** Pflanzgebiet für Sträucher (§ 9 (1) 25b BauNVO)
 - Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Pflanzrichtung zwingend, untergeordnete Pflanzrichtung möglich
 - SD 35-47** Dachform (§ 9 (1) 3 BauGB)
Satteldach, hier 35 - 47
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
 - Abgrenzung unterirdischer Nutzung (§ 9 (4), 216 (5) BauNVO)
 - Von Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 (1) 24 und § 25 BauNVO)
Vorbehaltsfläche für verkehrstechnische Ausrichtung weiterer Bebauungsflächen

TEXTTEIL
Präambel
Aufgrund der §§ 2 und 3 der Kommunalverfassung (GBl. Teil 1 1990, S. 255) in der zur Zeit geltenden Fassung, §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Hartmannsdorf in seiner Sitzung am 11.06.1991 die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 des BauGB als Satzung beschlossen.
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft gem. § 2 (4) BauGB.

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
gem. BauGB (§ 9) und BauNVO
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1. Allgemeines Wohngebiet - dient vorwiegend dem Wohnen (WA) (§ 4 BauNVO i.V. § 1 (4) BauNVO)
Die nach § 4 (3) 3. und 5. vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).
 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)
 - 2.1. Grundflächenzahl GRZ: 0,4
Bei der Ermittlung der Grundflächen sind Grundflächen von den im § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen mitzurechnen.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.
 - 2.2. Geschosflächenanzahl GFZ wird keine festgelegt.
Für das allgemeine Wohngebiet gilt die Obergrenze nach § 17 (1) BauNVO.
Die nach § 17 (2) genannten Überschreitungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).
 3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - 3.1. 0 = offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen zu errichten.
Die maximale Hauptbaukörperbreite wird auf 15,0 m festgelegt.
Es wird nur eine Wohneinheit pro 200 m² Grundstücksfläche zugelassen.
 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)
Die Gebäude sind in den im Bebauungsplan vorgesehenen überbaubaren Flächen zu errichten.
 5. Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.
 6. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)
Garagen und Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Stellplätze, die im Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen errichtet werden, sind nur bis zur Hälfte der jeweiligen Straßen- oder Platzbreite zulässig. Diese dürfen nicht überdeckt werden.
Pro Wohnungseinheit sind 2 Stellplätze auf dem zu bebauenden Grundstück nachzuweisen.
Garagen sind entlang der Straßengrenzen nicht zulässig. Ein Stauraum von 5,00 m vor den Garagen muß bei der Planung berücksichtigt werden.
Tiefgaragen sind außerhalb der Baugrenze nur dann zulässig, wenn sie mit Erde überdeckt und gärtnerisch angelegt werden. Sie dürfen bei einer Länge von mehr als 9,00 m bis max. 0,50 m über die Gebäudeoberfläche herausragen, wenn zur Grundstücksbreite ein Mindestabstand von 0,50 m eingehalten wird.
 7. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindung für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a+b BauGB)
Als Baumbepflanzungen sind nur Laubbäume als sogenannte Hofbäume zulässig (Pflanzgebiet, Pflg).
Zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten kann von dem im Plan eingetragenen Standorten abgewichen werden.
 8. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
Die maximale Traufhöhe wird mit 5,5 m und die minimale Traufhöhe wird mit 3,5 m festgesetzt, gemessen ab der im zeichnerischen Teil im jeweiligen Baufenster angegebenen Bezugsebene (BE).



- B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften**
Örtliche Bauvorschriften nach § 83 BauO
- Für die Gemeinde liegen noch keine örtlichen Bauvorschriften vor. Entsprechend § 83 Absatz 4 werden die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften für das geplante Gebiet durch die Gemeinde erlassen:
1. Dachform, Dachneigung und Fassaden
 - 1.1. Zulässig sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 47 Grad.
Flachdächer sind nur für Garagen und Carports als Ausnahmen zulässig und dann zu begründen.
 - 1.2. Dachgauben, Dachaufsätze o.Ä. sind nicht zulässig.
 2. Dachdeckung
Es sind nur kleinformatige, rote bis braune Dachdeckungselemente (Ziegelgröße) zugelassen.
Ausnahmsweise sind Dachflächen auch als verglaste Flächen (wenn sie nicht mehr als 30 % der Gesamtfläche betragen) und begrünte Dachflächen zugelassen.
Für Nebenanlagen sind auch ganz verglaste Dachflächen (z.B. Gewächshaus) zulässig.
 3. Firstrichtung
Die Hauptfirstrichtung ist über die gesamte Hauptgebäudebreite durchzuführen (Kruppelwäldchen ist zulässig). Die Nebenfirstrichtung ist der Hauptfirstrichtung eindeutig unterzuordnen. Sie darf insbesondere nicht gleich hoch oder höher als die Hauptfirstrichtung verlaufen (mindestens 1,00 m tiefer).
 4. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.
 5. Niederspannungsfreileitungen
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.
 6. Die Gestaltung von Stellplätzen, Abstell- und Lagerplätzen, Höfe sowie Plätze für beweglichen Abfallbehälter
Sie sind mit perforierten, wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten (Pflaster, Rasensteine, wassergebundene Decke usw.). Eine gestalterische Einbeziehung der Stellplatzfläche in die Vorpartenfläche ist anzustreben.
Öffentliche Parkplätze sind mit Rasenpflaster auszuführen und mit Rasen o.Ä. anzupflanzen und zu unterhalten.
 7. Einfriedungen
Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m und entlang öffentlicher Verkehrsfläche bis 1,0 m als Holzlattenzaun oder Hecken, Maschendraht- und Drahtknäpfmauern nur in Verbindung mit einer Hecke zulässig. Mauern sind nicht zulässig.
 8. Grünflächen und Grünanlagen
Es sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden -
Bäume: z.B. Eiche, Linde, Obstbäume etc.
Hecken: z.B. Hainbuche, Hartriegel, Ahorn etc.
 9. Außenantennen
Je Gebäude ist nur eine Außenantenne (Rundfunk- oder Fernsehantenne) zulässig.
Rundantennen (Parabolantennen) sind farblich den jeweiligen Aufstellungsort anzupassen.
- C. Hinweise**
1. Bestandsrecht
In Bezug auf das Bestandsrecht wird hingewiesen, daß für die Wohnbebauung Geruchs- und Lärmbelastendes im zulässigen Rahmen zu dulden sind.
 2. Erdarbeiten
Der Erdaushub im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch planerische Vorgaben zu verringern und im Baugelände zu verwerten. Falls eine Verwertung technisch nicht möglich ist, und dies nachgewiesen werden kann, kann der Erdaushub auf eine Deponie entsorgt werden, wozu eine Stellungnahme des Abfallwirtschaftsamtes einzuholen ist.
 3. Wasserversorgungsamt
Die ordnungsgemäße Wasserversorgung hat der Planungsträger eigenverantwortlich zu prüfen.
Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserleitverfahren durchzuführen.
 4. Nebenanlagen
Der Gemeinderat erläßt Richtlinien über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen.

WA **TH** min 3,50 m max 5,50 m
0,4 **ED**
0 **SD 35-47**

M 1:500

*Bebauungsplan genehmigt Nr. 363/91
gemäß § 10 Abs. 1 und 2
des BauGB
Cottbus, 27. 05. 1991*

LAND BRANDENBURG
MINISTERIUM FÜR STADTENTWICKLUNG
WOHNEN UND VERKEHR
AUSSEN/LE COTTBUS
Am Nordring 10, 1300 Cottbus
0-7500 Cottbus

- VERFAHRENSVERMERKE**
1. Planaufstellung vom Gemeinderat am 19.3.91 beschlossen und öffentlich bekanntgemacht Hartmannsdorf, am 19.3.91 Nr. 363/91 (§ 2, Abs.1 BauGB)
 2. Bürgerbeteiligung Auslegung des Vorentwurfes durchgeführt am 14.06.91 (§ 3, Abs.1 BauGB)
 3. Bebauungsplan vom Gemeinderat als Entwurf beschlossen am 17.06.91 und öffentlich ausgelegt vom 24.6.91 bis 12.7.91 je einschl. gemäß Bekanntmachung der Gemeinde Hartmannsdorf (§ 3, Abs.2 BauGB)
 4. Bebauungsplan vom Gemeinderat als Satzung beschlossen am 15.8.91 (§ 10 BauGB)
 5. Anzeige des Bebauungsplanes beim Landratsamt Lübben durch Vorlagebericht vom ... Mitteilung des Landratsamtes gem. § 11 (3) BauGB durch Erlaß Nr. 24/91 vom 15.8.91 (§ 11 BauGB)
 6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens vom 12.9.91 (§ 12 BauGB)
- Aufgestellt und ausgefertigt:
Der Verfahrensablauf des Bebauungsplanes entspricht der gesetzlichen Bestimmung.
Der Lageplan vom 23.5.91 ist als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates. Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung hat das Datum vom 19.3.91.
Hartmannsdorf, den 30.8.91
- Gemeindeamt
7537 Hartmannsdorf
Bürgermeister**

GEMEINDE HARTMANNSDORF **KREIS LÜBBEN**

B E B A U U N G S P L A N
FLUR 3, FLURSTÜCK 159/2

Planung und Ausarbeitung: **Dipl.-Ing. Frank Walther**
Annenstr. 1
0-7500 Cottbus

Gefertigt: Cottbus, d. 22. 05. 1991

RECHTSGRUNDLAGEN:
Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
mit Änderung vom 25.07.1988
BauNutzungsverordnung (BauNVO)
Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
Planzeichnungsverordnung (PlanZV 81)
vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
Bauordnung (BauO)
vom 20.07.1990 (GBl. I 1990 S. 929)

Die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.