

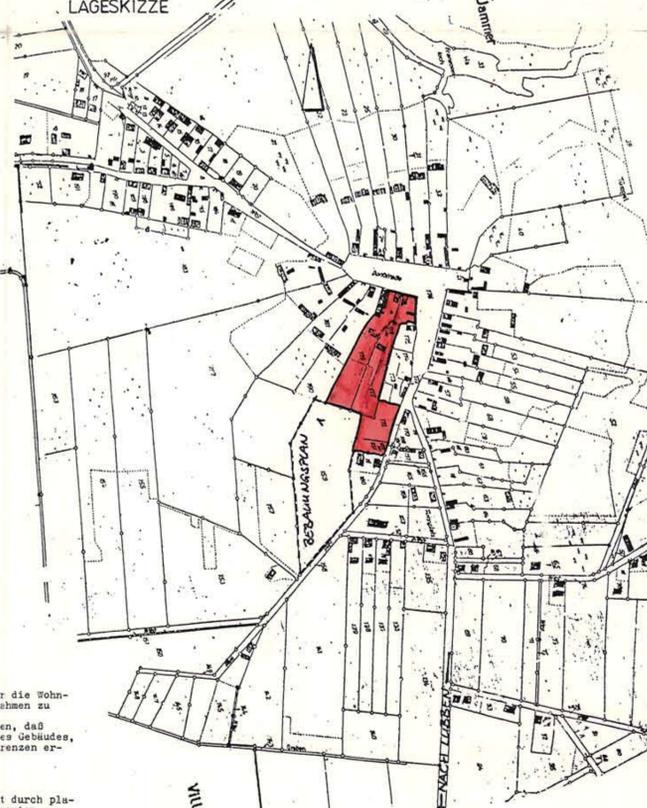
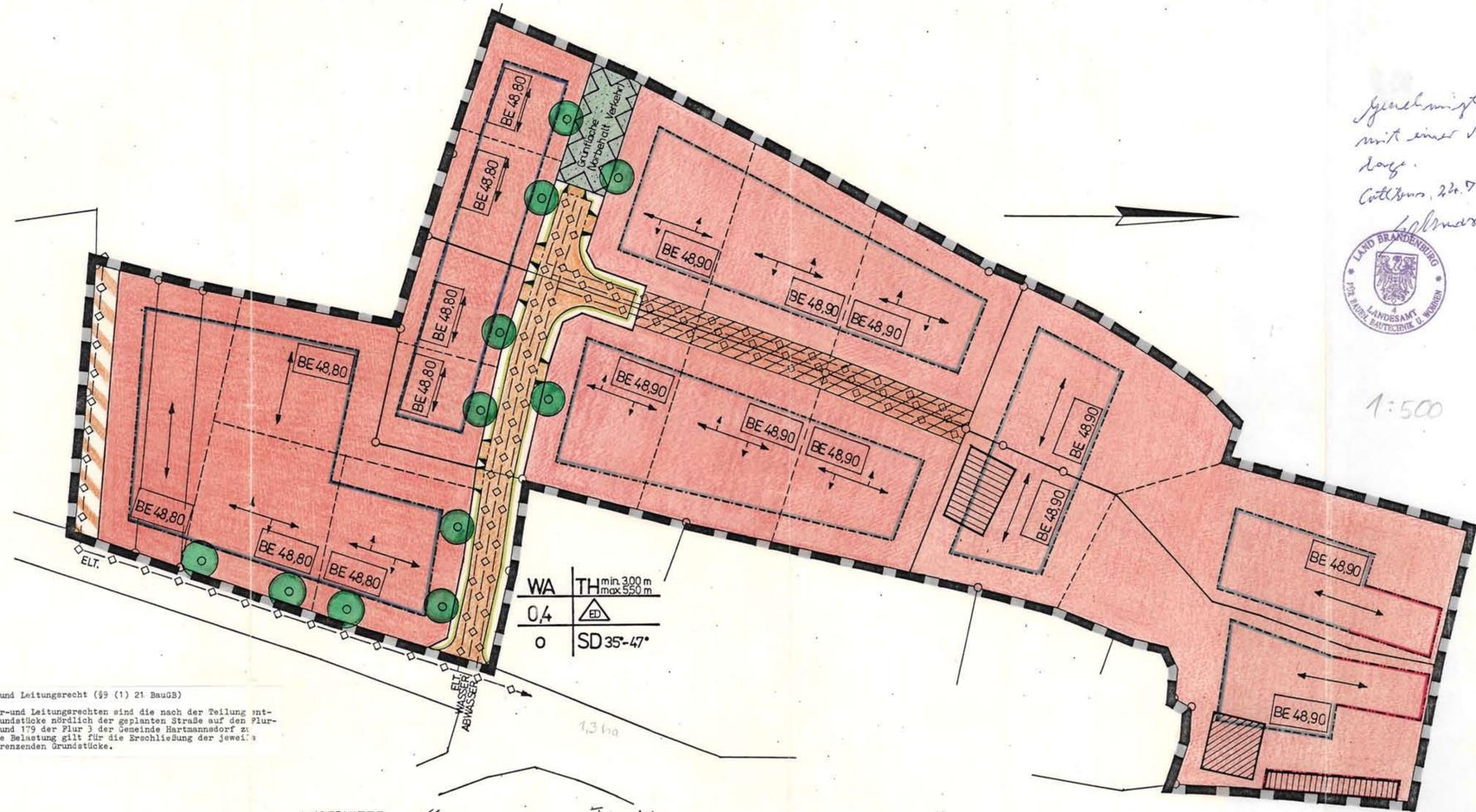
TEXTTEIL

Prüfamt
Aufgrund der §§ 2 und 5 der Kommunalverfassung (Obl. Teil I 1990, § 27) 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 ... 1992 die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 19 BauGB als Satzung beschlossen.

- 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).

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind die nach der Teilung stehenden Grundstücke nördlich der geplanten Straße auf den Flurstücken 177 und 179 der Flur 3 der Gemeinde Hartmannsdorf zu belasten. Die Belastung gilt für die Erschließung der jeweils nördlich angrenzenden Grundstücke.

- 2.1. Grundflächenzahl GRZ : 0,4
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Grundflächen von den in § 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. Geschosflächenzahl 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. = offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabstand innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen zu errichten.
Die maximale Hauptbaukörperbreite wird auf 15,0 m festgelegt. Es wird nur eine Wohneinheit pro 200 qm Grundstücksfläche zugelassen.
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)
Die Gebäude sind in den im Bebauungsplan vorgesehenen Überbauflächen 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 Straßengrenzlinie zulässig. Diese dürfen nicht überdacht werden.
Pro Wohnungseinheit sind 2 Stellplätze auf dem zu bebauenden Grundstück nachzuweisen.
Garagen sind entlang der Straßengrenzen nicht zulässig. Ein Stauraum von 9,00 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 Geländeoberfläche herausragen, wenn aus Brandschutzgründen 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 Baumbeplantungen sind nur Laubbäume als sogenannte Hofbäume zulässig (Pflanzangebot, Pflg).
Zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten kann von dem im Plan eingetragenen Standort abgewichen werden.
8. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
Die maximale Traufhöhe wird mit 5,50 m und die minimale Traufhöhe mit 3,00 m festgesetzt, gemessen ab der im zeichnerischen Teil im jeweiligen Baufenster angegebenen Bezugsebene (BE).



- C. Hinweise
1. Bestandsrecht
In Bezug auf das Bestandsrecht wird hingewiesen, daß für die Wohnbebauung Geruchs- und Lärmbeeinträchtigendes im zulässigen Rahmen zu dulden sind.
Für in Planungsbereich bestehende Gebäude wird hingewiesen, daß nach deren Abriss (Baufälligkeit, Antrag auf Abbruch eines Gebäudes, usw.) eine Neubebauung nur in den vorgeschriebenen Baugrenzen erfolgen kann.
2. Erdarbeiten
Der Erdaushub im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch planerische Vorgaben zu verringern und im Baugesetz zu verorten.
Falls eine Verwertung technisch nicht möglich ist, um dies nachzuweisen werden kann, kann der Erdaushub auf eine Deponie entsorgt werden, wozu eine Stellungnahme des Abfallwirtschaftsamtes einzuholen ist.
3. Wasserwirtschaftsamt
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 Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
4. Nebenanlagen
Der Gemeinderat erläßt Richtlinien über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen.

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 max 550 min 300 Höhe baulicher Anlagen (§ 19 BauNVO) hier Traufhöhe - max. Höhe 5,50 m min. Höhe 3,00 m
BE 48,80 Bezugsebene in m ü. NN, hier zur Traufhöhe festgelegt
Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB) offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) siehe Textteil
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baulinie
Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 und (6) BauGB) Einfahrtbereich
Flächen vorhandener Bebauung Wohngebäude/Nebengebäude
Hauptver- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) 17 und (6) BauGB) unterirdische Leitungsführung (Wasser-, Abwasser-, Stromverorgungsleitung)
Grünflächen (§ 9 (1) 15 und § 6 BauGB) Öffentliche Grünfläche
Pflanzangebot für Bäume (§ 9 (1) 25a BauGB)
Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB) Firstrichtung zwingend, untergeordnete Firstrichtung möglich
Dachform (§ 9 BauGB) Satteldach, hier 35 - 47
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
Von Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 (1) 24 und (6) BauGB) Vorbehaltsfläche für verkehrstechnische Anbindung weiterer Bebauungsflächen
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB) hier für nördlich der geplanten Straße befindlichen Grundstücke auf den Flurst. n 177 und 179
Öffentlicher Weg

Genehmigt mit einer Kopie
Cottbus, 24.7.92
W. Walther
Land Brandenburg
Landratsamt Cottbus

1:500

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Planaufstellung vom Gemeinderat am ... 24.09.92 beschlossen und öffentlich bekanntgemacht Hartmannsdorf, am 30.11.92 Nr. ... (§ 2, Abs.1 BauGB)
2. Bürgerbeteiligung Auslegung des Vorentwurfes durchgeführt am ... (§ 3, Abs.1 BauGB)
3. Bebauungsplan vom Gemeinderat als Entwurf beschlossen am ... 19.03.92 und öffentlich ausgelegt vom ... bis ... je einschl. gemäß Bekanntmachung der Gemeinde Hartmannsdorf (§ 3, Abs.2 BauGB)
4. Bebauungsplan vom Gemeinderat als Satzung beschlossen am ... (§ 10 BauGB)
5. Anzeige des Bebauungsplanes beim Landratsamt Lübben durch Vorlagebericht vom ... Mitteilung des Landratsamtes gem. § 11 (3) BauGB durch Erlaß Nr. ... vom ... (§ 11 BauGB)
6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens vom ... (§ 12 BauGB)

Aufgestellt und ausgefertigt:
Der Verfahrensablauf des Bebauungsplanes entspricht der gesetzlichen Bestimmung.

Der Lageplan vom ... ist als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates. Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung hat das Datum vom ...

Hartmannsdorf, den 6.5.92

Gemeinderat
Bürgermeister

GEMEINDE HARTMANNSDORF KREIS LÜBBEN

BEBAUUNGSPLAN 2
Flur 3, Flurstücke 161/1, 161/2, 171/2, 175/1, 177/3, 177/4, 178, 179/1, 179/2

Planung und Ausarbeitung: Dipl.-Ing. Walther
Annenstraße 1
0-7500 Cottbus

Gefertigt: Cottbus, im Februar 1992

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)
Planzeichenverordnung (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.