



ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet - dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 BauNVO)
 - MI** Mischgebiet - dient dem Wohnen und nichtstörendem Gewerbe (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ), hier 0,4 bzw. 0,6 (§ 19 BauNVO)
 - 1,0** Geschosflächenzahl (GFZ), hier 1,0 (§ 20 BauNVO)
- TH_{min.}** Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) hier Traufhöhe - max. Höhe 6,00 m, min. Höhe 3,00 m
- BE 49,00** Bezugsebene in m ü. NN hier zur Traufhöhenfestlegung
- Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
 - o** offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) siehe Textteil
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 und (6) BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - verkehrsberuhigter Bereich
 - Einfahrtbereich
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 und (6) BauGB)
 - unterirdische Leitungsführung
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 und § 6 BauGB)
 - Pflanzgebiet für Bäume (§ 9 (1) 25a BauGB)
 - sonstige Planzeichen
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)
 - Firstrichtung zwingend, untergeordnete Firstrichtung möglich
- SD** Dachform (§ 83 BauO) Satteldach, hier 35°-47°
- geplante Grundstücksgrenze (unverbindlich)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)

TEXTTEIL

Präambel

Aufgrund der §§ 2 und 5 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 Fassung am ... 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)

1.2 Mischgebiet - dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (MI), (§ 6 BauNVO i.V. § 1 (4) BauNVO) Die nach § 4 (3) 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 (WA) GRZ 0,6 (MI) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Grundflächen von den in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche für das Allgemeine Wohngebiet darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden. Sonst gilt § 19 (4) BauNVO.

2.2 Geschosflächenzahl GFZ wird keine festgelegt (WA) GFZ 1,0 (MI)

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 o - 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 Hauptbauteilbreite wird auf 17,50 m (WA) bzw. keine (MI - gewerbliche Bauten) 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 Aufnahmen 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 überdeckt werden. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze, je gewerbliche Einheit sind Stellplätze der entsprechenden Richtlinien 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 Geländeoberfläche herausragen, wenn zur Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 0,50 m eingehalten wird.

7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Bindung für Bepflanzung, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a-b BauGB)

Als Baumbepflanzungen sind nur Laubbäume als sogenannte Hofbäume zulässig (Pflanzgebot, 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 6,0 m und die minimale Traufhöhe wird mit 3,0 m festgesetzt, gemessen ab der im zeichnerischen Teil im jeweiligen Baufenster angegebenen Bezugsebene (BE).

WA TH_{min.} 3,00m
0,4 ED
o SD35°-47°

MI TH_{min.} 3,00m
0,6 TH_{max.} 6,00m
o SD35°-47°



B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften örtliche Bauvorschriften nach § 83 BauO

Für die Gemeinde liegen noch keine allgemein gültigen örtlichen Bauvorschriften vor. Entsprechend § 83 Abs. 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.

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 Gesamfläche betragen) und begrünzte Dachflächen zugelassen. Für Nebenanlagen sind auch ganz verglaste Dachflächen (z.B. Gewächshaus) zulässig.

3. Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung ist über die gesamte Hauptgebäudebreite durchzuführen (Kruppelwalmdach ist zulässig). Die Nebenfirstrichtung ist der Hauptfirstrichtung einseitig 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 u.s.w.). Eine gestalterische Einbeziehung der Stellplatzfläche in die Vorgartenfläche 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 Holzlatzen, Zaun oder Maschendraht- und Drahtknüpfzäune nur in Verbindung mit einer Hecke zulässig. Mauern sind nicht zulässig.

8. Grünflächen und Grünpflanzungen

Mindestens 60 % (WA) bzw. 20 % (MI) der Grundstücksflächen sind als Grünflächen auszubilden. Es sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden. Diese Vorgabe trifft ebenso für Ziergehölze und Stauden zu.

9. Außenantennen

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne (Rundfunk- oder Fernsehantenne) zulässig. Rundantennen (Parabolantennen) sind farblich dem jeweiligen Aufstellungsort anzupassen.

C. Hinweise

1. Bestandsrecht

In Bezug auf das Bestandsrecht wird hingewiesen, daß für die Wohnbebauung Geruchs- und Lärmbelastungen im zulässigen Rahmen zu dulden sind.

2. Erdarbeiten

Der Erdauhub im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch planerische Vorgaben zu verringern und im Baugrund zu verwerten. Falls eine Verwertung technisch nicht möglich ist, und dies nachgewiesen werden kann, kann der Erdauhub auf eine Deponie entsorgt werden, wozu eine Stellungnahme des Abfallwirtschafts amtes 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Planaufstellung vom Gemeinderat am 30.7.92 beschlossen und öffentlich bekanntgemacht Hartmannsdorf, am 3.8.92 Nr. 24/92 § 2, Abs. 1 BauGB)
2. Bürgerbeteiligung Auslegung des Vorentwurfes durchgeführt am 28.8.92 (§ 3, Abs. 1 BauGB)
3. Bebauungsplan vom Gemeinderat als Entwurf beschlossen am 20.9.92 und öffentlich ausgelegt vom 30.11.92 bis 8.1.93 je einschließlich gemäß Bekanntmachung der Gemeinde Hartmannsdorf (§ 3, Abs. 2 BauGB)
4. Bebauungsplan vom Gemeinderat als Satzung beschlossen am 20.1.93 (§ 10 BauGB)
5. Anzeige des Bebauungsplanes beim Landratsamt Lützen durch Vorlagebericht vom ... Mitteilung des Landratsamtes gem. § 11 (3) BauGB durch Erlaß Nr. 2/93 vom 20.1.93 (§ 11 BauGB)
6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens vom 22.2.93 (§ 12 BauGB)

Aufgestellt und ausgefertigt

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplanes entspricht der gesetzlichen Bestimmung

Der Lageplan vom 30.11.92 ist als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates. Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung hat das Datum vom ...

Hartmannsdorf, den 5.02.93

Gefördert durch
7551 Bürgermeister

GEMEINDE HARTMANNSDORF KREIS LÜBLEN

BEBAUUNGSPLAN
Flur 3, Flurstücke 69, 70, 71, 72, 73

Planung und Ausarbeitung: Architektur & Städtebau Planungsbüro Dipl.-Ing. Wälder F-Mehring-Str. 55 / 1 Annenstr. 1 O-7500 Cottbus Tel. 72 45 16

Gefertigt Cottbus, den 31. Oktober 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)
- Planzeichnungsverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (GBl. I 1990 S. 929)
- Die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

