

Bebauungsplan Nr.3 der Gemeinde Thießen – WOHNGEBIET "AM KUPFERHAMMERWEG"

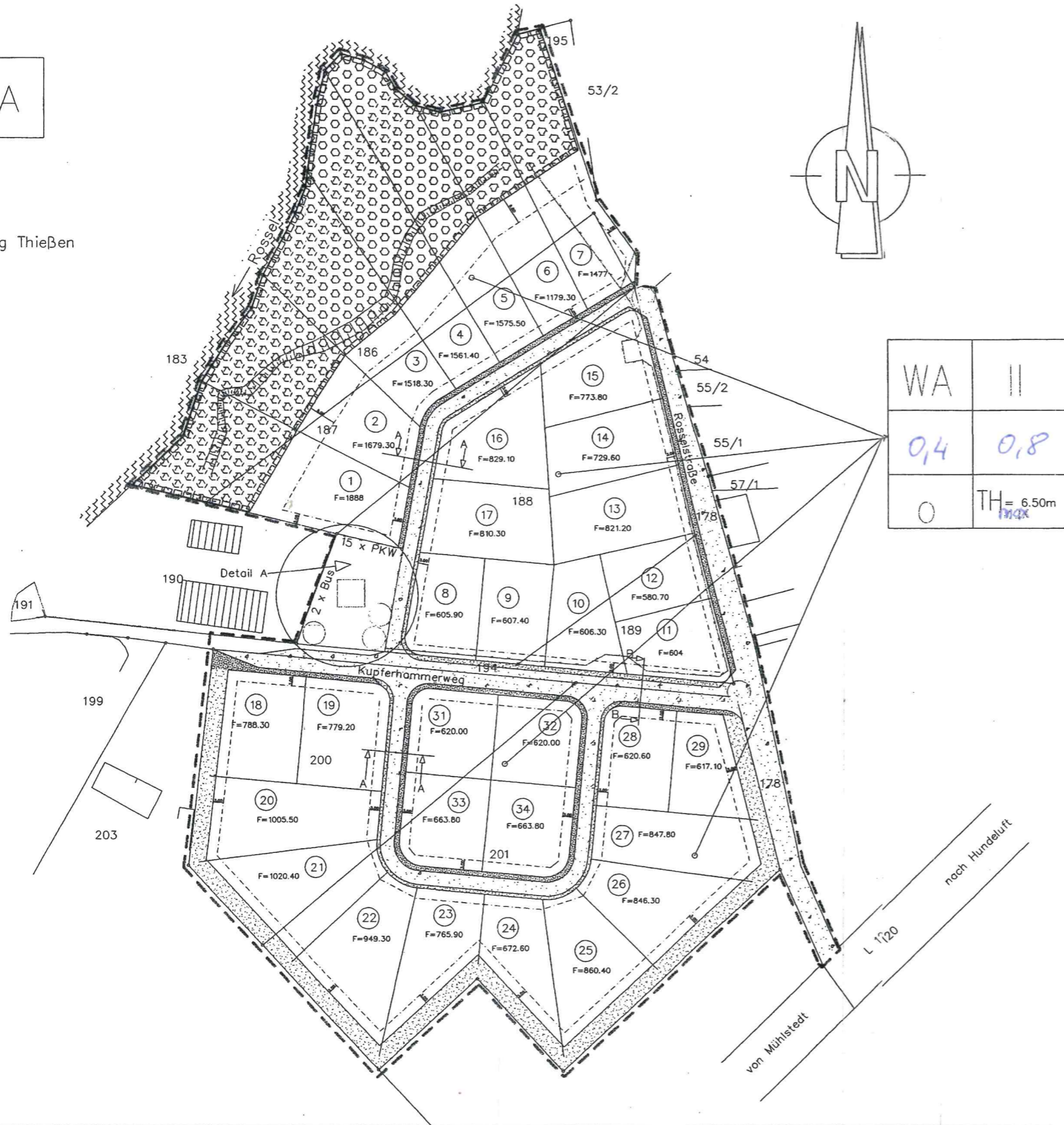
Mit textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gem. Paragraph 87 BauO des Landes Sachsen-Anhalt

Entwurf

Dargestellte Parzellierung ist ein Vorschlag und wird nicht Bestandteil der Satzung!

Teil A

Gemarkung Thießen
Flur 1



WA	II
0,4	0,8
0	TH = 6.50m max

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes
Gemäß Planzeichenverordnung 1990, auf der Grundlage des Paragraph 2 Abs.5 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 und der BauNVO i. d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs → Paragraph 9 Abs.7 BauGB
- - - - - Baugrenze → Paragraph 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
Paragraph 23 BauNVO
- öffentliche Grünflächen/Straßenbegleitgrün → Paragraph 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

WA

- Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl
- Geschößflächenzahl
- offene Bauweise
- zweigeschossig
- Grundstücksnummer
- Grundstücksfläche
- vorhandene Waldfläche
- vorhandene Wasserfläche
- Fläche für Versorgungsanlagen (Paragraph 9 Abs.1 Nr.13, 14 BauGB)

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan mit den zeichnerischen Festsetzungen sowie dem Text mit dem Satzungsbeschluss.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das durch eine Planungslinie umgrenzte Gebiet der Flur 1 der Gemarkung Thießen.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(Paragraph 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und Paragraphen 1-15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA)
Paragraph 4 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet sind nach Paragraph 4 Abs.2 BauNVO zulässig: gem. Ziffer 1 – Wohngebäude, gem. Ziffer 2 – die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schenke- und Spielwiese sowie nicht störende Handwerksbetriebe und gem. Ziffer 3 – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Gebäude und Anlagen nach Paragraph 4 Abs.3 BauNVO werden nicht zugelassen.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
(Paragraph 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und Paragraphen 16 – 21a BauNVO)
Gemäß Paragraphen 16 und 17 Abs.1 BauNVO wird im Planungsbereich die GRZ auf 0,4 und die GRZ auf 1,2 als Höchstmaße begrenzt.
Gemäß Paragraph 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO wird die Höchstgrenze für zweigeschossige Gebäude mit 6,50m festgesetzt, jeweils gemessen ab Erdgeschößboden bis zum Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der Dachhaut.
- BAUWEISE**
(Paragraph 22 BauNVO)
Für das Planungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
(Paragraph 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Festgesetzt wird die Trauf- und Gebelständigkeit zu den Anliegerstraßen.
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHEN**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen i.S.d. Paragraphen 12 BauNVO nicht zulässig.
- NEBENANLAGEN**
(Paragraph 14 BauNVO)
Zugelassen werden Solarthermieanlagen zur Stromerzeugung und Sonnenkollektoren für die Warmwasserbereitung und Raumheizung, Anlagen der Wärmerrückgewinnung und Anlagen der Regenwasserhaltung für den häuslichen Bereich.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nur ausnahmsweise zulässig.
HINWEIS: Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme ist, daß öffentliche Belange (Erfüllung der baulichen Anlagen, Umweltschutz, Klimaschutz, Sicherheit) dem nicht entgegenstehen.
- STELLPLATZE UND GARAGEN** (Paragraph 12 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich auf den privaten Baugrundstücken zu errichten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nur ausnahmsweise zulässig.
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(Paragraph 9 Abs.1 Nr. 20 und 25b BauGB)
Die gekennzeichneten Grünflächen sind Flächen mit Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft. Die Bepflanzung hat nach dem Grünordnungsplan zu erfolgen.
Für den bereits vorhandenen Grüngürtel im Norden des Planungsbereiches (entlang der Rosse) wird eine Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß PARAGRAPH 87 BAUO LSA I.V.M. PARAGRAPH 9 ABS. 4 BAUO

- Dächer**
Dächer sind als symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- bzw. Krüppeldachdächer auszuführen. Bei den Hauptdächern sind Dachneigungen von 35° bis 45° einzuhalten.
Bei Nebendächern und Garagen sind Flachdächer zulässig.
Die Farbe der Dachziegel variiert von schwarz (RAL 9005) über braun (RAL 8000 bis RAL 8025) bis rot (RAL 2001 bis 2011, RAL 3000 bis 3027).
Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen, Sonnenkollektoren und Wintergärten. Dachbauten sind in Größe, Form, Konstruktion und Material dem Hauptdach anzupassen.
- Fassaden**
Als Fassaden- und Wandgestaltung ist Putz, Sichtmauerwerk, Holzverkleidung oder Verkleidung mit Natursteinen zulässig. Gebäude, die zusammen an der Grenze erstellt werden, sind gestalterisch aufeinander abzustimmen. Für das Sockelmauerwerk sind neben verputzten Außenflächen auch Verkleidungen mit Ziegeln, Klinkern und Natursteinen zulässig.
Die maximale Sockelhöhe wird mit 1,20 m als Höchstmaß begrenzt.
- Einfriedungen**
Als Einfriedung sollen lebende Hecken oder Anpflanzungen sowie Staketenzäune aus Holz bis zu einer Höhe von 1,50m gewählt werden. Ausnahmsweise zugelassene feste Einfriedungen sind in die Hecke zu integrieren bzw. auf der Grundstücksgrenzlinie der Hecke zu errichten.
Einfriedungen im Waldgebiet sind nicht zulässig.
- GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE**
(Paragraph 9 Abs.1 BauO/LSA)
Die nicht überbauten Flächen sind landschaftsgemäß als Nutz- bzw. Erholungsflächen anzulegen und zu erhalten. Befeuchtete Flächen sind soweit zu reduzieren, daß eine gesicherte Grundstückserschließung noch gewährleistet ist. Die Flächenbefeuchtungen sind wasserdurchlässig darzustellen (Rosenquarzesteine, Pflastersteine mit Rautenloch, wasserdurchlässige Plaster usw.).

HINWEIS: ALLE FESTGESETZTEN WERTE BEZIEHEN SICH JEWEILS AUF DIE HOHE DER FAHRBAHNACHSE DER FESTGESETZTEN VERKEHRSFLÄCHE. GEMESSEN MITTIG VOR DEM BAUGRUNDSTÜCK.

PRAÄMBEL

Aufgrund des Paragraphen 1 Abs.3 und des Paragraphen 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. S.2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1994 (BGBl. S. 466) sowie des Paragraphen 87 der Bauordnung Sachsen-Anhalt vom 23. Juni 1994 (GBl. LSA Nr. 31 S. 723) in Verbindung mit Paragraph 9 Abs. 4 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Thießen diesen Bebauungsplan Nr.3 – Wohngebiet "Am Kupferhammerweg" – bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung einschließlich des Grünordnungsplanes als Anlage gebilligt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Entwurfes des Flächenutzungsplanes der Gemeinde Thießen.
Der Aufstellungsbescheid wurde am 25.09.1996 gefaßt.
Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang erfolgt.
Thießen, den ... Der Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Paragraph 246a Abs. 1 Nr.1 BauGB am 19.08.1996 beteiligt worden.
Thießen, den ... Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.10.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Thießen, den ... Der Bürgermeister
- Der Gemeinderat hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich des Grünordnungsplanes als Anlage der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.
Thießen, den ... Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschließlich des Grünordnungsplanes als Anlage der Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... nach Paragraph 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.
Thießen, den ... Der Bürgermeister
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Die verwendete Planunterlage ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der auszubildenden Grenzen in die Ortschaft ist einwandfrei möglich.
Dessau, den ... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ... dem gebildeten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich des Grünordnungsplanes als Anlage der Begründung zugestimmt und die eingeschickte Beteiligung gemäß Paragraph 3 Abs.3 BauGB beschlossen. Dem Beteiligten im Sinne von Paragraph 13 Abs.1 BauGB wurde vom ... bis ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Thießen, den ... Der Bürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az.: ... mit Auflagen und Maßgaben erteilt.
Dessau, den ... Das Regierungspräsidium
- Der Gemeinderat ist in den in der Verfügung des Regierungspräsidiums Dessau vom ... (Az.: ...) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben in seiner Sitzung am ... beauftragt und die eingeschickte Beteiligung gemäß Paragraph 3 Abs.3 BauGB beschlossen und die Begründung einschließlich des Grünordnungsplanes als Anlage gebilligt.
Thießen, den ... Der Bürgermeister
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß Paragraph 12 BauGB am ... öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.
Thießen, den ... Der Bürgermeister
- Innerthalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gemäß Paragraph 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB nicht – geltend gemacht worden.
Thießen, den ... Der Bürgermeister
- Innerthalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung gemäß Paragraph 215 Abs.1 Nr. 2 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht – geltend gemacht worden.
Thießen, den ... Der Bürgermeister

AUSSTELLUNGSEXEMPLAR

12.05.98
M. Starnal

Vervielfältigungsgenehmigung

Kartengrundlage: Auszug aus Top. Karte 1 : 10.000
Blatt-Nr. M-33-1-B-a-3,
Ausgabejahr 1993

Herausgeber: Landesamt für Landesvermessung u.
Datenverarbeitung

Vervielfältigungsgenehmigung erteilt