

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Bülow zum Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet Bülower Burg "Am Brunnenweg"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. August 1990 (BGBl. II S. 895) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. Nr. 50 S. 929) wird mit der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A PLANZEICHNUNG

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauVO) i.d.F. der Bek. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV. Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 2 des Gesetzblattes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 895, 1124).

PLANZEICHNERKLÄRUNG

Es gilt die BauVO 90
PlanV 90 vom 18. Dezember 1990
(BGBl. I S. 58)

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauVO)

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauVO)

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)

offene Bauweise

mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig

mit Reihenhäusern zulässig

Baugrenze

Verkehrsfächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 5 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsgrün

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

öffentliche Parkfläche

verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 5 BauGB)

öffentliche Grünflächen

Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, 26, Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie Bindungen für
Bepflanzungen und für die Erhaltung von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen:

Bäume

Erhaltung:

Bäume

Sträucher

Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen:

Bäume

Sträucher

Umgestaltung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung:

Bäume

Sträucher

Sonstige Planzeichen

Umgestaltung von Flächen für
Nebenanlagen, Stellplätze,
Garagen und Gemeinschafts-
anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

GA Garagen

Umgestaltung der Flächen, die von der
Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des öffentlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzungen, z. B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der
Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 2 B. 1 Abs. 4, § 18 Abs. 5 BauVO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

vorhandene Bebauung

Sichdreieck

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Flurstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

künftig fortfallende Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Böschung

vorhandene Bäume

Die öffentlichen Grünfläche (Bereich Spielplatz) ist mit einheimischen
standortgerechten Laubbäumen (pro 5 m² ein Gehölz) zu bepflanzen.

Im Straßenraum der Planstraße "B" und im Bereich der Wendaanlagen
sind Laubbäume in einer Größe von 12 bis 14 cm Stammumfang und
einem durchgehenden Leittrieb zu pflanzen.
Die Baumscheiben sind mindestens 6 m² groß anzulegen, offen zu
halten und mit Rindermulch zu bedecken.
Die Stämme und Pflanzscheiben sind durch Anfahrerschutz zu sichern.

Nach § 9 (1) 25b BauGB sind auf den im B-Plan festgesetzten
Flächen ... für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ... die
vorhandenen Bepflanzungen zu erhalten und entsprechend ihrer
Funktion zu schützen und zu pflegen.

Bei der Herstellung der Erschließungsstraße "A" sind die Linden des
Brunnenweges durch Baum- und Wurzelschutzmaßnahmen ent-
sprechend DIN 18 929 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und
Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) besonders zu schützen.
Der gesamte Bereich innerhalb der Kronentraufe ist durch einen
Schutzzaun zu sichern (RAS-LG) und darf nicht für Lagerzwecke
genutzt werden.

3.3 Entwässerung Oberflächenwasser
Nach § 9 (1) 16 BauGB LV. mit § 32 LWaG ist das anfallende Ni-
derschlagswasser der Dach- bzw. Terrassenflächen auf den Grund-
stücken zu versickern.

Das als schädlich verunreinigt geltende Niederschlagswasser von
Straßen, Stellplätze und Gehwegen ist getrennt vom Abwasser in
ein außerhalb des Geltungsbereiches liegendes Regenrückhaltebecken
zu leiten.

Das Oberflächenwasser der Planstr. "A" ist parallel zum Brunnenweg
in einer offenen Mulde zu führen und im Bereich der Linden zu
versickern.
In diesem Straßenbereich ist die Anwendung von Tausalzen und tau-
schädlichen laugehaltigen Mitteln unzulässig.

REGIONALÜBERSICHT M 1 : 200 000

Teil B - Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauVO) vom 23. Januar 1990

1.0 Bauplanrechtliche Festsetzungen

1.1 In dem "Allgemeinen Wohngebiet" sind gemäß § 1 (5) BauVO die
Ausnahmen "Gartenbaubetriebe und Tankstellen" nicht zulässig.

1.2 Im WA-Gebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zu-
zulässig.

1.3 Gemäß § 14 (1) 3 BauVO sind Nebenanlagen auf nicht überbau-
baren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und
der straßenfälligen Baugrenze nicht zulässig.

1.4 Gemäß § 9 (1) 10 BauGB sind innerhalb der als "von der Bebauung
freizuhaltenen Flächen" festgesetzten Sichtflächen (S) die Errichtung
baulicher Anlagen jeglicher Art (auch Werbeanlagen) sowie Bepflanzungen
und Einfriedigungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m
über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenschnittes unzulässig.
Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume.

1.5 Die Planstraßen "B", "C" und "D" sind als Mischverkehrsflächen
auszubilden.

1.6 Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,00 m
zulässig.

2.0 Bauordnungsrechtliche Gestaltungssetzungen
gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 83 BauO

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

2.1 Fassaden
Die Außenwände aller Hauptgebäude sind in Ziegelmauerwerk, Farb-
ton rot oder rotbraun, oder hellen eingefärbten Putzflächen herzu-
stellen.
Doppelhäuser und Hausgruppen sind in den Außenwänden in
einheitlichem Ziegelmauerwerk bzw. einheitlichem Putz herzustellen.

2.2 Dächer
Dächer sind als symmetrische Satteldächer oder Krüppelwälddächer
mit einer Neigung von 40 bis 50 Grad auszuführen.
Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachform,
gleichem Eindeckungsmaterial und gleichem Farbton zu erstellen.
Die gesamte Breite der Giebel einer Dachstufe darf höchstens die
halbe Traufbreite betragen; ein Mindestabstand zum Ortsgang von
2,00 m ist einzuhalten.
Liegende Dachfenster sind nur in Dachflächen zulässig, die von öf-
fentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.

2.3 Garagen
Garagen sind in demselben Fassadenmaterial und derselben Farb-
gestaltung wie das Hauptgebäude auszuführen.
Garagen können mit Flachdach ausgebildet werden, wenn sie nicht im
Hauptbaukörper integriert sind.
Carportüberdachungen in Holzbauweise sind zulässig.

2.4 Einfriedigungen
Im Straßenbereich sind Hecken und Holzzaune bis zu einer Höhe von
max. 0,70 m über Straßenebene zulässig.

2.5 Oberkante Erdgeschoß-Fußboden
Zur Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen darf die Ober-
kante fertiger Erdgeschoßfußböden bei allen Gebäuden 0,40 m über
dem Bezugspunkt (Oberkante der Straßenebene des dazugehörigen
Straßenschnittes) nicht überschreiten.

2.6 Mülltonnen
In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht
werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzen oder Stein-
und Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen.

3.0 Grünordnung

In Ergänzung von Planzeichnung und Text wird folgendes festgesetzt:

3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur
und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend
DIN 18 915 Bl. 2 abzutragen und zu behandeln.
Eine Ablagerung des Erdreiches auf der Kuppe ist nicht zulässig.

Stellplätze, Wege, Zufahrten und Hofflächen dürfen nicht versiegelt
werden. Sie sind in durchlässigem Material wie breittufiges Pflaster,
Rasengittersteine oder Schottersteinen herzustellen.
Die Fuß- und Radwege, die sich innerhalb öffentlicher Grünflächen
befinden, sind in wassergebundener Decke auszubilden.

3.2 Pflanzbindungen nach § 9 (1) 25 a/b BauGB

Nach § 9 (1) 25a BauGB wird für den B-Plan festgesetzt, daß für die
gemäß Pflanzgebot anzupflanzenden Bäume und Sträucher nur stand-
ortgerechte, einheimische Laubgehölze entsprechend der Pflanzliste zu
verwenden und auf Dauer zu erhalten sind.

Pflanzliste:

Laubbäume

Prunus padus Traubenkirsche

Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche

Fraxinus excelsior Buche

Corylus avellana Haselnuß

Crataegus monogyna Weißdorn

Rosa carolina Hundrose

Cornus mas Kornelkirsche

Philadelphus coronarius Falscher Jasmin

Amelanchier laevis Felsenbirne

Cotoneaster multiflorus Felsenmispel

Sträucher

Acer ginnala Feuerahorn

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Prunus spinosa Schlehe

Corylus avellana Haselnuß

Crataegus monogyna Weißdorn

Rosa carolina Hundrose

Cornus mas Kornelkirsche

Philadelphus coronarius Falscher Jasmin

Amelanchier laevis Felsenbirne

Cotoneaster multiflorus Felsenmispel

Feuertanne

Meißelbuche

Meißelrose

Meißelkirsche

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemein-
devertretung vom

2. Die für die Raumordnung und Landschaftsanlage zuständige Stelle ist gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauVO beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden. / Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben am bis zum während folgender Zeiten öffentlich ausliegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsüblich bekanntgemacht worden.)

7. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt beschönigt. Hinsichtlich der lagegerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 nicht vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Dabei haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten erneut öffentlich ausliegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ortsüblich bekanntgemacht worden.

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung mit Satzungsbeschluss. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom gebilligt.

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

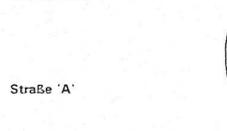
12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsmäßigen Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom bestätigt.

13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

14. 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 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. 8 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Straßenquerschnitte

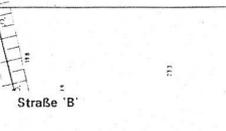
Maßstab 1 : 100



Straße 'A'

Straße 'B'

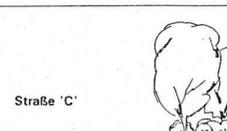
Maßstab 1 : 100



Straße 'B'

Straße 'C'

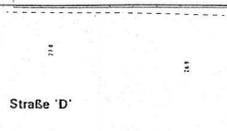
Maßstab 1 : 100



Straße 'C'

Straße 'D'

Maßstab 1 : 100



Straße 'D'

Stand: Oktober 1993

S&D STADT & DORF
Planung-Gesellschaft mbH
Architekten · Fleischer · Landschaftsarchitekten