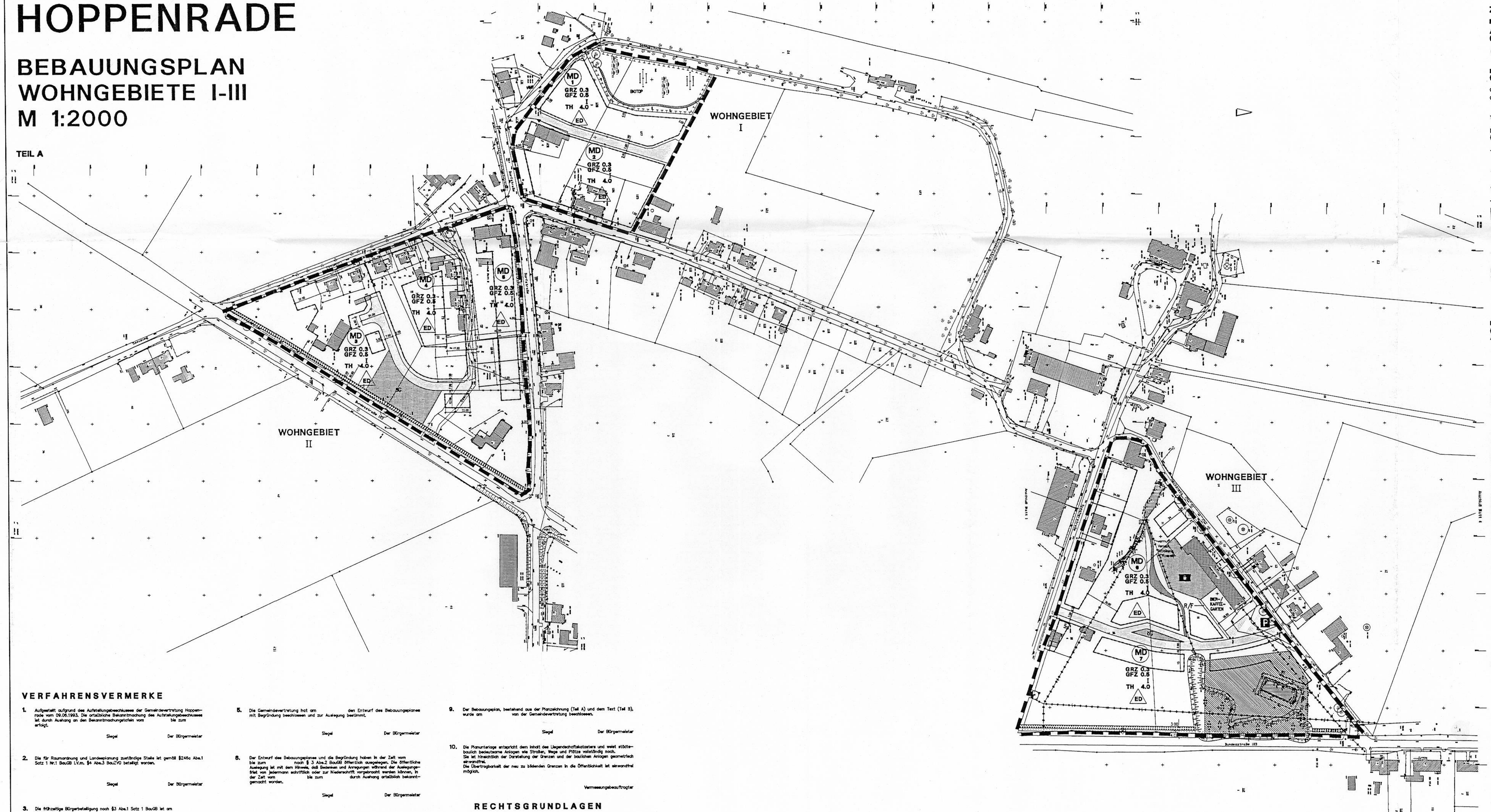
HOPPENRADE

BEBAUUNGSPLAN
WOHNGEBIETE I-III
M 1:2000

TEIL A



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Hoppenrade vom 09.06.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum erfolgt.

   Siegel Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §246a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §4 Abs.3 BauZVO beteiligt worden.

   Siegel Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.

   Siegel Der Bürgermeister

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

   Siegel Der Bürgermeister

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

   Siegel Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Siegel Der Bürgermeister

7. Der Katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt.

   Ort, Datum Stempel des KV-Amtes Der Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

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

   Siegel Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen.

   Siegel Der Bürgermeister

10. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist städtebaulich bedeutsame Anlagen wie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

    Vermessungsbeauftragter

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) Fassung vom 8.Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) geändert durch Einigungsvertrag vom 31.August 1990 in Verbindung mit Gesetz vom 23.September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122), geändert durch Investitions- und Wohnungsbauerleichterungsgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 1329 geändert durch Einigungsvertrag vom 31.August 1990
- Bauplanungs- und Zulassungsordnung (BauZVO) vom 20.Juni 1990 (GBl. I Nr.45 S. 739)
- Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – Plan V 90) vom Dezember 1990

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN/HINWEISE

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

(MD) Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO

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

0,3 GRZ Grundflächenzahl gem. §16 BauNVO

0,5 GFZ Geschoßflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl gem. §16 BauNVO

TH 4,0 Traufhöhe als Höchstmaß gem. §16 BauNVO

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenze gem. §23 BauNVO

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. §22 BauNVO

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

F/R Fuß- und Radweg

P öffentliche Parkfläche

Überörtlicher Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12-14 BauGB)

Elektrizität

Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauZVO)

unterirdische Leitungen

oberirdische Leitungen

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

öG Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasser wirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 u. Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Heckenanpflanzungen / Lärmschutz

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Flächen mit Auffüllungen (Auswirkungen auf Baugrund sind möglich–nachrichtliche Übernahme)

vorhandene Flurstückgrenzen

10/4 Flurstücksnummer

15.93 Höhenpunkt

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

TEIL B
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1. Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

entgegen §5 Abs.2 nicht zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- das Wohnen störendes Gewerbe gem. §1 Abs.5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1. Grund- und Geschoßflächenzahl (§§ 16,17,19,20 BauNVO)

Grund- und Geschoßflächenzahl sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn:

- die zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs.1 nicht überschritten werden
- ausgleichende Maßnahmen zur Sicherstellung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Umwelt und Verkehr getroffen sind
- öffentliche Belange nicht entgegenstehen

2.2. Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. Der Ausbau der Dachgeschosse ist möglich.

2.3. Traufhöhe

Die festgesetzten maximalen Traufhöhen beziehen sich auf die Geländehöhen der öffentlichen Flächen im Bereich der Grundstückszufahrt.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Auf allen Baufeldern sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Ausnahmen gelten für Bauten mit sozialer, kultureller, kirchlicher und gesundheitlicher Zweckbestimmung.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. (sh.Teil A)
Ein Mindestabstand von 3 m zu Grundstücksgrenzen ist nach § 6 BauO zu halten. An der Grenze zu öffentlichen Flächen kann der Mindestabstand wie im Plan festgesetzt z.T. unterschritten werden.

5. Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

5.1. Innerhalb nicht bebaubarer Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO (z.B. für Kleintierhaltung) zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Die notwendigen Stellplätze für die zugelassenen Nutzungen sind vollständig auf den privaten Grundstücken nachzuweisen und ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Öffentliche Stellplätze werden im öffentlichen Verkehrsraum ausgewiesen.

6. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluß an Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

6.1. Verkehrsflächen

Die zur Erschließung der Wohngebiete notwendigen Wohnstraßen können auch als Verkehrsmischflächen angelegt werden.
Weitere Anbindungen an die Bundesstraße 103 sind unzulässig.

7. Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.12-14 BauGB)

7.1. Zur Entsorgung des Abwassers des Baugebietes dienende Pumpstation und Anlagen der Energieversorgung werden auf gesonderten Versorgungsflächen zugelassen.

7.2. Separate notwendige Versorgungsanlagen sind jeweils innerhalb der Baugrenzen zulässig, in den Gebieten MD_3 und MD_7 ausnahmsweise auch außerhalb.

7.3. Die Versorgungstrassen des Baugebietes sind in den Bereichen der öffentlichen Verkehrsanlagen vorzusehen.
Die Schutzabstände sind nach den entsprechenden Normen einzuhalten.

8. Schutz vor Luftverunreinigungen und schädlichen Umwelteinrichtungen (§ 9 Abs.1 Nr.23,24 BauGB)

Für die Wärmeversorgung sind umweltfreundliche, rationelle Brennstoffe zulässig.
Die Abgaswerte sind nach Immissionsschutzgesetz einzuhalten.

Allgemein unzulässig ist die Errichtung genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 4 BImSchG.

Es gilt der Abstandserlaß des Landes Nordrhein-Westfalen.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Die allgemeinen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind zu berücksichtigen. (gem.§9 Abs.6 BauGB)
2. Die als "öffentlich" festgesetzten Grünflächen dienen der Erholung der Bevölkerung, der Gestaltung des Wohngebietes und dem Ausgleich der in Anspruch genommenen bzw. beeinträchtigten natürlichen Freiräume.
3. Die festgesetzten Grünzonen im öffentlichen Raum sind mit Sträuchern und einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen.
   Die öffentliche Grünfläche zwischen den Dorfgebieten MD_6 und MD_7 ist mit 3 Laubbäumen mit Stammumfang von mind. 16–18cm und Rasen zu gestalten.
4. Innerhalb der privaten Baugrundstücke ist mind. ein einheimischer Laubbaum mit Stammumfang 12–18cm zu pflanzen.
   Vorhandene Bäume und Sträucher sind weitestgehend zu erhalten.
   Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten, der Versiegelungsgrad ist zu minimieren.
5. Private Stellplätze sind unversiegelt und wasserdurchlässig zu gestalten.
6. Für öffentliche Parkplätze ist Rasenpflaster zu verwenden. Sie sind einzugrünen und mit mind. einem einheimischen Laubbaum pro 5 Stellplätzen zu bepflanzen.
7. Für die Abgrenzung der Grundstücke sind Hecken und Holzzäune unter 1,20m Höhe zu verwenden.
   Mauern und Metallzäune sind unzulässig.
8. Entlang der B103 ist eine 3m breite Hecke als optische Abgrenzung und Lärmschutz anzulegen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf der Grundlage des §9 Abs.4 BauGB und des § 83 Abs.4 BauO gelten folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1. Fassaden (i.V.m. §12 BauO)

Fassadengestaltung: rot und rotbuntes Ziegelmauerwerk oder helle Putzfarben (weiß–beige, weiß–grau)

Holzverkleidungen an Giebeln und kleinteiligen Flächen sind zulässig.

Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des B-Planes unzulässig (gem. § 13 und 83 Abs. 1 BauO).

1.2. Dächer (i.V.m. § 12 BauO)

Dachformen: Sattel- oder Walmdach mit Ziegeldeckung
Zulässig sind Dachgauben, Dachflächenfenster und Wintergärten

2. Einfriedungen (i.V.m. §10 BauO)

Für Einfriedungen sind vorrangig lebende Hecken zu verwenden. Zulässig sind auch niedrige Zäune aus Holz (max. 1,20 m)

Stellplätze für Müllbehälter sind mindestens 2 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Sie sind einzugrünen oder einzuhausen (gem. § 83 Abs. 4 BauO).

BEBAUUNGSPLAN HOPPENRADE
WOHNGEBIETE I-III

ENTWURF M 1:2000
AUGUST 1994

ARCUS
Planung + Beratung
Bauplanungsgesellschaft mbH Cottbus

Niederlassung Güstrow
Friedrich-Engels-Straße 42
18273 Güstrow