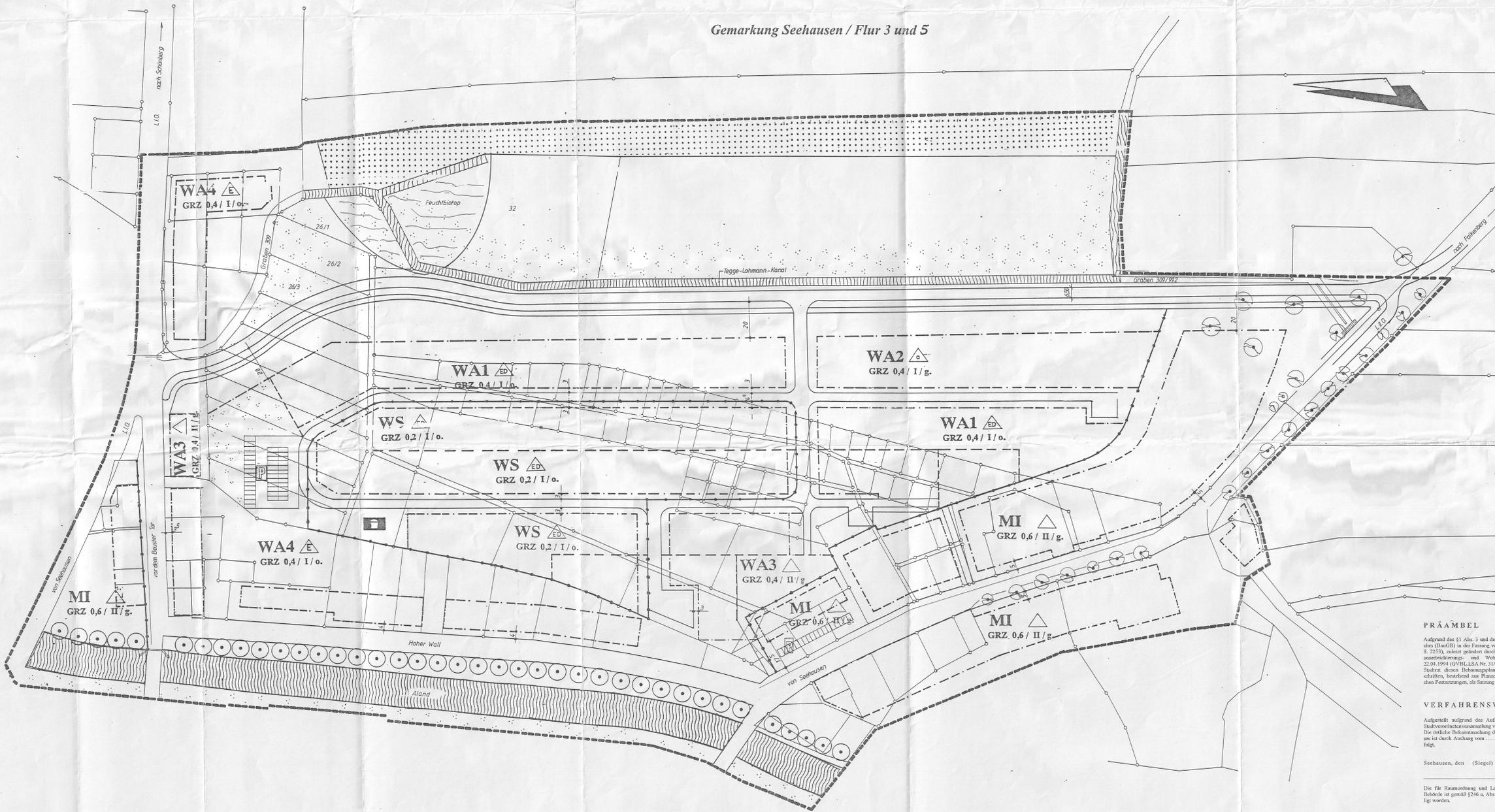


SEEHAUSEN-BEBAUUNGSPLAN NR. 12/13

FALKENBERGER STRASSE / SCHÖNBERGER STRASSE

Gemarkung Seehausen / Flur 3 und 5



TITEL B:
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM
"Bebauungsplan Nr. 12/13 in Seehausen"

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) **WS - Kleinsiedlungsgebiet** gemäß § 2 Abs. 1 u. 2 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:
 Nicht störende Handwerksbetriebe, Gewerbebetriebe sowie Tankstellen und Läden laut § 2 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

(2) **WA - Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 Abs. 1 u. 2 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:
 Nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Tankstellen und Läden sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

(3) **MI - Mischgebiet** gemäß § 6 Abs. 1 u. 2 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:
 Tankstellen und Vergnügungsstätten sind im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

§ 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Die Zahl der Vollgeschosse (Z) ist als Höchstgrenze für WS, WA u. MI gemäß § 17 Abs. 1 u. § 18 BauNVO in der Zeichnung festgelegt.
 (2) Die Grundflächenzahl (GRZ) ist als Obergrenze für WS, WA u. MI gemäß § 17 Abs. 1 u. § 19 Abs. 1-4 BauNVO in der Zeichnung festgelegt.
 (3) Die Zahl der Vollgeschosse (MI) ist als Obergrenze für WS, WA u. MI gemäß § 17 Abs. 1 u. 2 sowie § 20 Abs. 1 BauNVO in der Zeichnung festgelegt.
 (4) Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO) wird auf 10,0 m über natürlichem Gelände begrenzt. Ausnahmen sind auf Antrag möglich.
 (5) Die Fußbodenhöhe des EG darf max. 0,75 m über der Oberfläche der Straße an der Zufahrtsöffnung liegen.

§ 3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN, BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.
 (2) Die im Plan festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Bauteile, die gemäß § 6 Abs. 7 BauO LSA nicht auf die Abstandsfäche anzurechnen sind, überschritten werden.
 (3) Die Baugrenzen sind, gemäß den Pflanzstellen im allgemeinen mit einem Abstand von 3,00 m - 5,00 m von der Grundstücksgrenze festgelegt.
 (4) Erforderliche Stellplätze und Nebenanlagen nach § 12 u. 14 der BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 (5) Als Bauweise ist gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO eine geschlossene Bauweise (g) und eine offene Bauweise (o) vorgesehen.
 (6) Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel-, Krüppelwal- oder Walmdächer mit einem Dachneigungsfälle von 25° - 47° auszubilden und mit roten bis rotbraunen oder antrazitfarbenen Dachziegeln einzudecken.
 (7) Flachdächer sind für Hauptgebäude nur im Mischgebiet (MI), für Nebenanlagen aber auch im Kleinsiedlungsgebiet (KS) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig.
 (8) Bei der Errichtung der Gebäude im WA ist aus Gründen des Schallschutzes durch bauliche Ausbildung (z.B. Grundrissgestaltung, Glasbauten, Schallschutzfenster u.a.) zu gewährleisten, daß in Aufenthaltsräumen folgende Mittelungsschallpegel nicht überschritten werden: tagsüber 35 dB (A) nachts 30 dB (A)

§ 4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die örtlichen Verkehrsflächen dienen der Erschließung des gesamten Plangebietes. Die Haupt-Erschließungsstraße hat als Sammelstraße eine Straßenbreite von 7,50 m, die Straßenbreite beträgt 5,50 m. Die untergeordneten Wohnwege haben eine Breite von 4,50 m.

§ 5 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist zu 100 % auf den Grundstücken durch Versickerung oder sonstige eigenwirtschaftliche Nutzung zu beseitigen.

§ 6 BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Einfriedungen sind als Hecke auszubilden, Zäune müssen sich ihnen unterordnen und müssen von diesen zu öffentlichen Flächen hin verdeckt sein.
 (2) Auf den für Stellplätze genutzten Flächen ist für je 4 Stellplätze ein ortstypischer Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mind. 2,5 m² Größe offenzuhalten und mit Sträuchern zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
 (3) In den Straßenverkehrsflächen sind im Abstand von 15 m Laubbäume zu pflanzen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BauGB i. S. 2525), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.06.1994 (GVBl. LSA Nr. 31/94) ist der Gemeinde-/Stadtrat nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange, bestehend aus Planungsausschuss und den textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschloss.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des Auftragsbeschlusses der Stadtverwaltung Seehausen ist durch Ausübung von bis zum die öffentliche Bekanntmachung des Auftragsbeschlusses ist durch Ausübung von bis zum erfolgt.

Seehausen, den (Siegel) Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a, Abs. 1, Satz 1 BauGB beteiligt worden.

Seehausen, den (Siegel) Bürgermeister

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

Seehausen, den (Siegel) Bürgermeister

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

Seehausen, den (Siegel) Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, ist am bis zum während der Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Seehausen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom bis zum durch Auslegung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Seehausen, den (Siegel) Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, ist am bis zum während der Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Seehausen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom bis zum durch Auslegung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Seehausen, den (Siegel) Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, ist am bis zum während der Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Seehausen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom bis zum durch Auslegung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Seehausen, den (Siegel) Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WS	Kleinsiedlungsgebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o	Offene Bauweise
E	Nur Einzelhäuser zulässig
ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a	Abweichende Bauweise (Reihenhäuser)
g	Geschlossene Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN

[Symbol]	Strassenverkehrsfläche
[Symbol]	Öffentliche Parkfläche

GRÜNFLÄCHEN, WASSENFLÄCHEN

[Symbol]	Öffentliche Grünfläche
[Symbol]	Öffentlicher Spielplatz
[Symbol]	Wasserfläche
[Symbol]	Fläche für die Landwirtschaft

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGLUNGEN UND MASSNAHMEN ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

[Symbol]	Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
[Symbol]	Bäume zu pflanzen
[Symbol]	Bäume zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

[Symbol]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans

ARCHITEKTURBÜRO V. DÜSING
 38606 OSTERBURG, STRASSE DES FRIEDENS 12
 TEL.: 03937-81632 FAX: 03937-83232

OBJEKT
 Bebauungsplan Nr. 12/13 Seehausen
 Wohngebiet Falkenberger - Schönberger Straße

TITEL
 Bebauungsplan mit Festsetzungen

BAUHERR: Stadt Seehausen Große Bräulerstraße 1 39615 Seehausen	PHASE: Genehmigungspläne Planfestsetzung	MASSTAB: 1:1000
ENTWURFSVERFASSER: Unterschiff, Dänem	BEARBEITER: Unterschiff, Dänem	DATUM: 20.07.2000

BLATT-Nr.: 97-49-3