Bebauungsplan Nr.1 Obhausen – An der Windmühle –

Gemarkung Obhausen

mit baugestalterischen Festsetzungen § 87 BauO

SATZUNG

der Gemeinde Obhausen den Bebauungsplan Nr. 1
für das Gebiet – An der Windmühle –
Aufgrund des § 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl.I S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl.I, S. 2049)
sowie nach § 87 Absatz 4 und 1 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.6.1994 (GVBl.LSA S. 339)
wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.1.2000
und der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.1 für das Gebiet – An der Windmühle – bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen

TEIL A – PLANZEICHNUNG

Maßstab 1 : 500
mit zeichnerischen Festsetzungen
und Hinweisen/Kennzeichnung

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:
des Katasteramtes HALLE
Gemeinde OBHAUSEN
Flur 6
Maßstab 1 : 500

Stand der Planungsunterlage (Monat, Jahr):
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt HALLE
am 14.11.1997
Aktenzeichen 20/97

ÜBERSICHTSLAGEPLAN Maßstab 1:20000

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl.I, S. 2253), in Verbindung mit der der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.Januar 1990 (BGBl.I, S. 127) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

Das Baugebiet wird nach § 1 Bau NVO als allg. Wohngebiet festgelegt

Zulässig sind nach § 9 (2)BauNVO: 1.Wohngebäude und
2.die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,Schank- u.Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und
3. Anlagen für kirchliche,kulturelle,soziale,gesundheitliche und sportliche Zwecke
Nach § 9(3)BauNVO werden Gartenbaubetriebe u.Tankstellen nicht zugelassen

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB
Grundflächenzahl 0,4
Geschoßflächenzahl 0,8
Zahl der Vollgeschosse I
Firsthöhe von OK Straßenmitte 9,80 m

3. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern

4. Grünordnung 9(1) BauGB Maßnahmen zum Ausgleich
§ 9(1)Abs.25 BauGB –Sicherung am Rasenfl.u.Hecke zur Kreisstraße
§ 9(1)Abs.25a Anpflanzen von Bäumen u.Sträuchern
Auf jeden Grundstück sind je angefangene 200 m2 Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum/Obstbaum zu pflanzen.
- anfang der Kreisstraße- Rasenfläche
Fläche an Wendehammer- Rasenfläche
Fläche der Ver-u.Entsorgung -Bodendecker
diese Flächen werden mit 22 Bäumen bepflanzt
§ 9 (1) 25b BauGB Fläche zum Erhalt von Bäumen u.Sträuchern
Naturstreifen als öffentliche Fläche

5. Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des BimSchG nach § 9(1) Nr24.
Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen
An wohngebäuden muß in festgelegten Gebiet ein resultierendes Schalldämm-Maß (Rw res.) von 35 dB gemäß DIN 4109 Ausgabe 11/89 einschl. Berichtigung 1 vom August 92 nachgewiesen werden.

6. Anbindungen §9 Abs.1 Nr.12
Jedes Grundstück erhält Flur 2 Anbindungen
Zufahrt, Gehweg an die Straße.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § Abs.4 BauGB in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl.I, S. 2253) werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Dachform
Satteldach, Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 38 bis 48
Walmdach mit einer Neigung von 26 bis 30 Grad

2. Dachgestaltung
Dacheindeckung mit Dachpfannen aus Ton oder Beton sind in den Farben Rot, Rotbraun und Anthrazit und deren Abstufungen möglich.
Dachaufbauten (Gauben) bis zu 2/3 der Dachfläche und Dacheinschnitte sind bis zu 1/3 zulässig
Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind bis zu einer Fläche von höchstens 2/3 der Dachfläche zulässig.

3. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen
Als Material der Wege u. Plätze ist sickerfähiges Material zu Pflastern und als Grundfläche oder gärtnerisch zu gestalten. Verwendung von standortgerechten einheimischen Gehölzen

4. Einfriedung
Es ist ein Holz-, Drahtgeflecht oder Hecke zur Straße 1 m hoch zu den Grundstücksgrenzen bis 1,25 m hoch, möglich.
Der Sockel ist bis zu einer Höhe von 30 cm möglich.
Genauere Maße sind dem Sockel anzupassen

5. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind anzulässig

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.10.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 14.11.1997 bis
Obhausen, den 21.1.2000 Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §2 Abs. 1Satz1Nr.3 BauGB i.V.m.§ 4 Abs.3BauZVO beteiligt worden.
Obhausen, den 21.1.2000 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.Satz1BauGB ist am 19.5.1994 in einer öffentlichen Sitzung durchgeführt worden.
Obhausen, den 21.1.2000 Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 30.11.1994 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Obhausen, den 21.1.2000 Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 21.2.1996 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Obhausen, den 21.1.2000 Der Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 27.2.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Obhausen, den 21.1.2000 Der Bürgermeister

7. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Text A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 13.2.1996 bis zum 19.4.1996 während folgender Zeiten

Montag 9.00–12.00 u. 14.00–18.00 Uhr
Dienstag 9.00–12.00 u. 14.00–18.00 Uhr
Donnerstag 9.00–12.00 u. 14.00–16.00 Uhr
Freitag 9.00–13.00 Uhr

nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 4.3.1996 bis zum 12.3.1996 durch Aushang – ortsüblich bekanntgemacht worden.
Obhausen, den 21.1.2000 Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat am 30.4.1997 in der öffentlichen Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Obhausen, den 21.1.2000 Der Bürgermeister

9. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 5.5.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
und vom 21.10.1999 –mit Ergänzungen nach Vorlage der Stellungnahmen der DEKRA– zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Obhausen, den 21.1.2000 Der Bürgermeister

10. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Text A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.6.1997 bis zum 18.7.1997 während folgender Zeiten

Montag 9.00 – 12.00 und 14.00 – 16.00 Uhr
Dienstag 9.00–12.00 und 14.00 – 18.00 Uhr
Donnerstag 9.00–12.00 u. 14.00–16.00 Uhr
Freitag 9.00–12.00 Uhr

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 2.6.1997 bis zum 18.7.1997 durch Aushang – ortsüblich bekanntgemacht worden.
Obhausen, den 21.1.2000 Der Bürgermeister

11. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die tatsächlich bebauten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Querfurt, den 21.1.2000 Dipl Sahrer

12. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.9.1997 geprüft – das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
und am 19.1.2000 geprüft– das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Obhausen, den 21.1.2000 Der Bürgermeister

13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.1.2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.1.2000 gebilligt.
Obhausen, den 21.01.2000 Der Bürgermeister

14. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 19.04.2000 Az.: 21-21102-10/HAL mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Halle, den 10.04.2000 Die Regierungspräsidium

15. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. bestätigt.
Obhausen, den Der Bürgermeister

16. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Obhausen, den 19.04.00 Der Bürgermeister

19. 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, in der Zeit vom bis zum 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, 245a Abs.1 Satz 1 Nr.3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.
Obhausen, den 19.04.00 Der Bürgermeister

Gemeinde Obhausen
Land Sachsen-Anhalt
M 1 : 500
Bebauungsplan Nr.1 Jan Jan 2000

Dipl-Ing. Martina Sieber
Ingenieurbüro für Bauplanung
06268 Obhausen Bahnhofstraße 1
034491/29382

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom 19.04.2000 Az. 21-21102-10/HAL genehmigt.

Halle, den 10.04.2000

Regierungspräsidium Halle

Im Auftrag

Meininger

PLANZEICHEN

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Flächiger Gartengrund § 9 Abs.1 BauGB
Baugrenze § 9 Abs.1BauGB
Verkehrsflächen § 9 Abs.1Nr.11, Abs.6 BauGB
Flurstücksgrenze u. Nummer
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen und Wertstoff- u. Kraftstoffcontainer
Spielplatz
Anschluß Abwasser
Anschluß Wasser
Anschluß Elektro
Fläche mit Nutzungsbeschränkungen-Schallschutz

WA allg. Wohngebiet § 1(2) BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse §20 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl § 17 u. 19 BauNVO
GFZ 0,8 Geschoßflächenzahl § 17 u. 20 BauNVO
o offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
E/D Einzel-u.Doppelhäuser § 22 (2) BauNVO
SD, KWD Satteldach, Krüppelwalmdach
FD nur zulässige Dachneigung
WD Walmdach
26 -30 zulässige Dachneigung

Straßenbegrenzungslinien
vorh. Weg, unbefestigt
Fläche zur Pflege der Natur
öffentlich
öffentliche Grünflächen
Pflanzgebote

Straßenquerschnitt v = 30 km/h

mit einseitigen Gehweg, Grünfläche und Straßenleitungen nach Ltg.Bahng. Oberbau Bauklasse V

Gelände 3,0 % 3,0 % 3,0 % Gelände
2,50 2,50 1,20
RW TW
Regenwasserleitung P Fernmeldekabel E Elektroversorgung
Schmutzwasserleitung Tw Trinkwasserleitung G Gasversorgung