

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.05.84... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 26.07.84... bis zum 28.08.84 erfolgt.

Beyendorf, 23.02.94

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

Beyendorf, 23.02.94

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.04.84... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Beyendorf, 23.02.94

4. Die Gemeindevertretung hat am 22.11.83... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Beyendorf, 23.02.94

5. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zum Planungsrecht und zur Bauordnung, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.04.84... bis zum 30.09.84... während der Dienststunden nach P. 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 04.04.84... bis zum 22.09.84... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beyendorf, 23.02.94

6. Der katastermäßige Bestand am... sowie die geometrischen Festlegungen der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.02.84... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Beyendorf, 23.02.94

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zum Planungsrecht und zur Bauordnung wurde am... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.04.84... gebilligt.

Beyendorf, 23.02.94

9. Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zum Planungsrecht und zur Bauordnung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.04.84... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Beyendorf,

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen zur Planung und zur Bauordnung, wird hiermit ausgefertigt.

Beyendorf,

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom... bis zum... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (P. 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (P. 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am... in Kraft getreten.

Beyendorf,

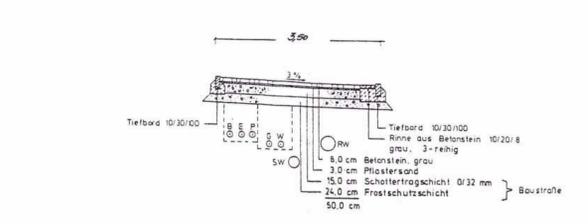
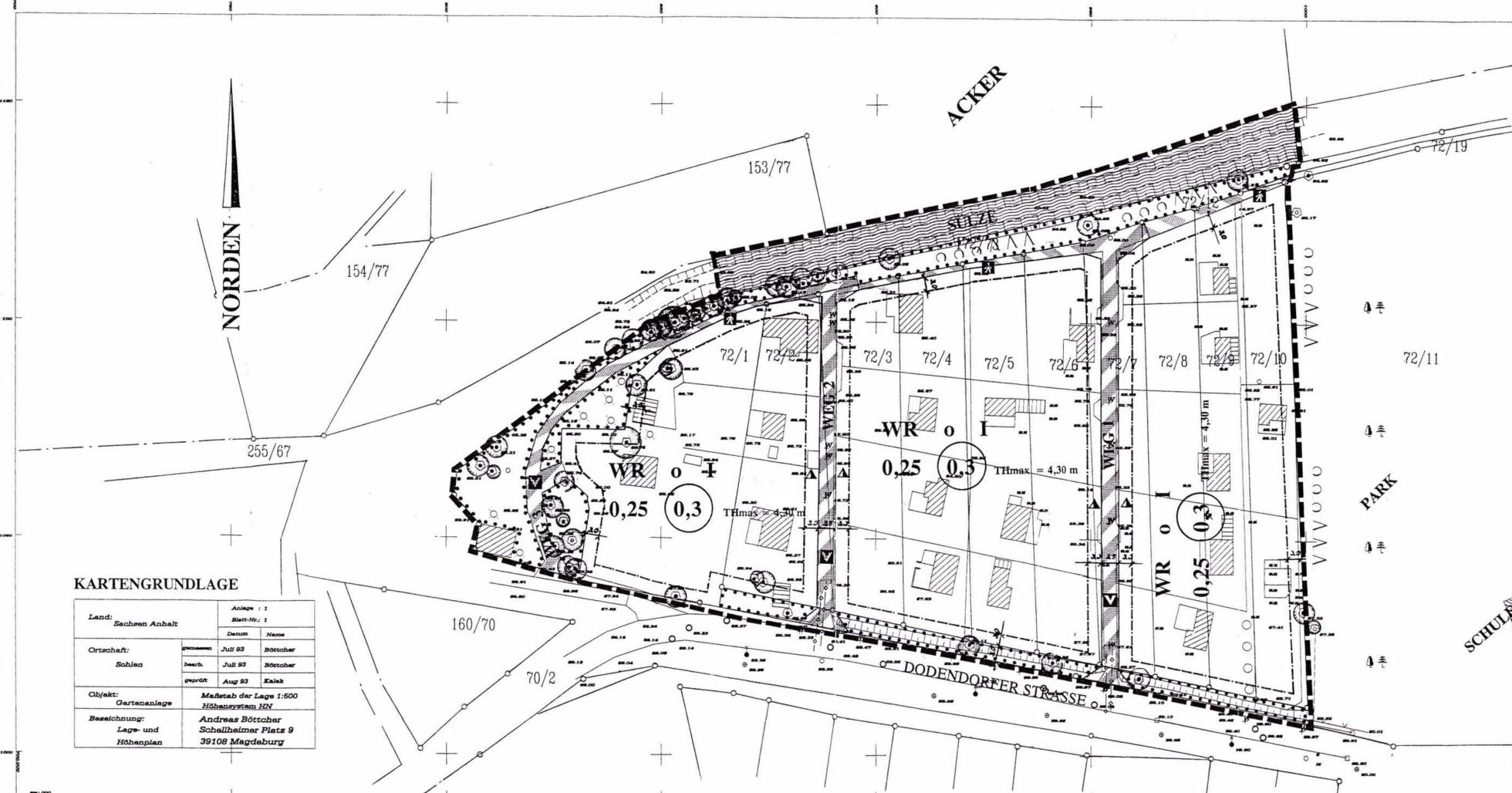
LEGENDE LT. PLANZV 90

- Art der baulichen Nutzung (z.B. Wohngebiet, Gewerbegebiet)
- Maß der baulichen Nutzung (z.B. Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl)
- Geschossflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Offene Bauweise
- Baugrenze
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen beson. d. Zweckbestimmung
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Wasserflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

NUTZUNGSSCHABLONE:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	GESCHOSSIGKEIT MAX.
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	TRAUFHÖHE MAX.

Verhandene Gebäude



- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 BGBI. I S. 2253
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 BGBI. I S. 127
 - Planzeichenvordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Der Bebauungsplan besteht aus nebenstehender Zeichnung, der Begründung und diesen textlichen Festsetzungen.
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Nach § 9 Abs. 1 BauGB und der BauNVO
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.2 BauNVO)
 - 1.1 Gliederung des Baugebietes: Für den Geltungsbereich des Bebauungsgebietes wird gem. § 1 Abs. 4-9 BauNVO die Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet vorgegeben.
 - 1.2 In als Reines Wohngebiet gekennzeichneten Bereich sind zulässig: die in § 3 Abs.2 BauNVO genannte Nutzungsgart.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB)
 - 2.1 Gebäudehöhen: Die Traufhöhen der Gebäude darf die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in m Meter mit dem Planzeichen THmax als Höchstwert festgesetzte Traufhöhe (z.B. THmax 4,3) für eine höchstens zulässige Traufhöhe von 4,3 m über OGG nicht überschreiten. Bezugssystem ist die Geländehöhe in Mittel der Diagonalen des Grundstückes. Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche (§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 BauNVO). Für die Geschosshöhe gelten die in nebenstehender Zeichnung vermerkten Obergrenzen.
 - 2.2 Bauweise: Die Bauweise im gesamten Plangebiet wird nach BauNVO § 22 Abs. 1 und 2 als offene Bauweise unter Bezugnahme auf die erschießende öffentliche Verkehrsfläche definiert. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über den Grenzabstand sind zu beachten.
 - Garagen, Stellplätze und Zufahrten
 - 3.1 Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr sind durch die Anlieger ausschließlich und dem Bedarf angepasst auf den Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen.
 - Sichtflächen
 - 4.1 Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten; zulässig sind jedoch Einzelsäule in einem Kronenansatz z. mindestens 2,5 m Höhe. (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - Niederschlagswasser
 - 5.1 Das gesamte im Planbereich anfallende Niederschlagswasser ist durch die Anlieger in den Untergrund abzuleiten. Über Quergerinne ist das im öffentlichen Verkehrsbereich anfallende Niederschlagswasser ebenfalls durch die Anlieger zu versickern.
 - Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
 - 6.1 Die festgesetzten Flächen sind Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind zur grünordnerischen Einbindung des Gebietes und zur optischen Abschirmung der Wohnbereiche gegenüber angrenzender Flächen mit Bäumen und Sträuchern der natürlichen Vegetation dicht zu bepflanzen. Vorhandene Bepflanzungen sind zu schützen. Es sind nur Pflanzenarten zulässig, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen. (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB) Für das Anpflanzen werden die in der Anlage zur Begründung aufgeführten Arten vorgeschlagen.
- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)**
- Fassadengestaltung:
 - 7.1 Zusammengehörige Gebäudeteile sind farblich einander passend zu gestalten. Doppelhäuser sind wie ein Gebäude zu behandeln.
 - 7.2 Für die Fassadengestaltung sind Farböne zulässig, deren Reflexionswert R > 15 und R < 80 ist. Fassaden sind verputzt oder mit Verblendmaterial in Ziegel oder Naturstein auszuführen. Doppelhäuser sind wie ein Gebäude zu behandeln.
 - 7.3 Außenwände ohne Fenster- oder Türöffnungen sind zu begrünen.
 - Dachgestaltung:
 - 8.1 Als Dachform sind für die Hauptgebäude Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalddächer zulässig.
 - 8.2 Die Dachneigung muß mindestens 36° betragen.
 - 8.3 Geneigte Dächer eines Daches dürfen nur die gleiche Neigung aufweisen.
 - 8.4 Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie müssen sich in Farbe, Gestaltung und Struktur der angrenzenden Dachdeckung anpassen.
 - Einfriedungen:
 - 9.1 Als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur zulässig:
 - lebende Becken
 - freiwachsende Strauchpflanzungen
 - Säule in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Beeten, die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen.
 - Holzsäule in Form des Staketenzaunes
 - Eingangs- und Einfahrtstore sind in Angleichung an die angrenzende Einfriedung zu erstellen und soweit zurückzusetzen, daß Ein- und Ausfahrt gewährleistet wird.
 - Sonstige bauliche Anlagen:
 - 10.1 Begeh- und befahrbare Verkehrsflächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht wasserundurchlässig befestigt sein müssen, wie z.B. Fußweg entlang der Straße, PW-Stellflächen, dürfen nur mit luft- und wasserundurchlässigen Belägen befestigt werden, wie z.B. mit asphaltiert grobkörnigen Pflaster, Schotterrasen, oder wasserbindender Decke.
 - 10.2 Überdachte Stellplätze sind an mindestens 2 Seiten durch Berankung einzugrünen.
 - 10.3 Mülltonnenstandplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Bepflanzungen einzubinden. Die Abfallbehälter sind so anzuordnen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht gesehen werden können.
 - Außenantennenanlagen:
 - 11.1 Diese Anlagen sind an Gebäude zulässig bis zu 0,50 m über Dachfirst.
 - 11.2 Die Anordnung von Antennenanlagen an Gebäudeflächen unterhalb der Traufhöhe ist unzulässig.
 - Ordnungswidrigkeiten:
 - 12. Ordnungswidrigkeiten: Ordnungswidrig handelt nach § 81 Abs.3 BauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführt läßt, die nicht den Anforderungen der entsprechenden Ordnungswidrigkeiten können gem. § 81 Abs.3 BauO mit einer Geldbuße bis zu 100 000,00 DM geahndet werden.

planinhalt
GEMEINDE BEYENDORF
WOHNANLAGE "FROSGRUND"

projekt
BEBAUUNGSPLAN
ENTWURF

auftraggeber
GEMEINDE BEYENDORF
39171 BEYENDORF

verfasser

maßstab
M 1 : 500

datum
02/94

format
A1