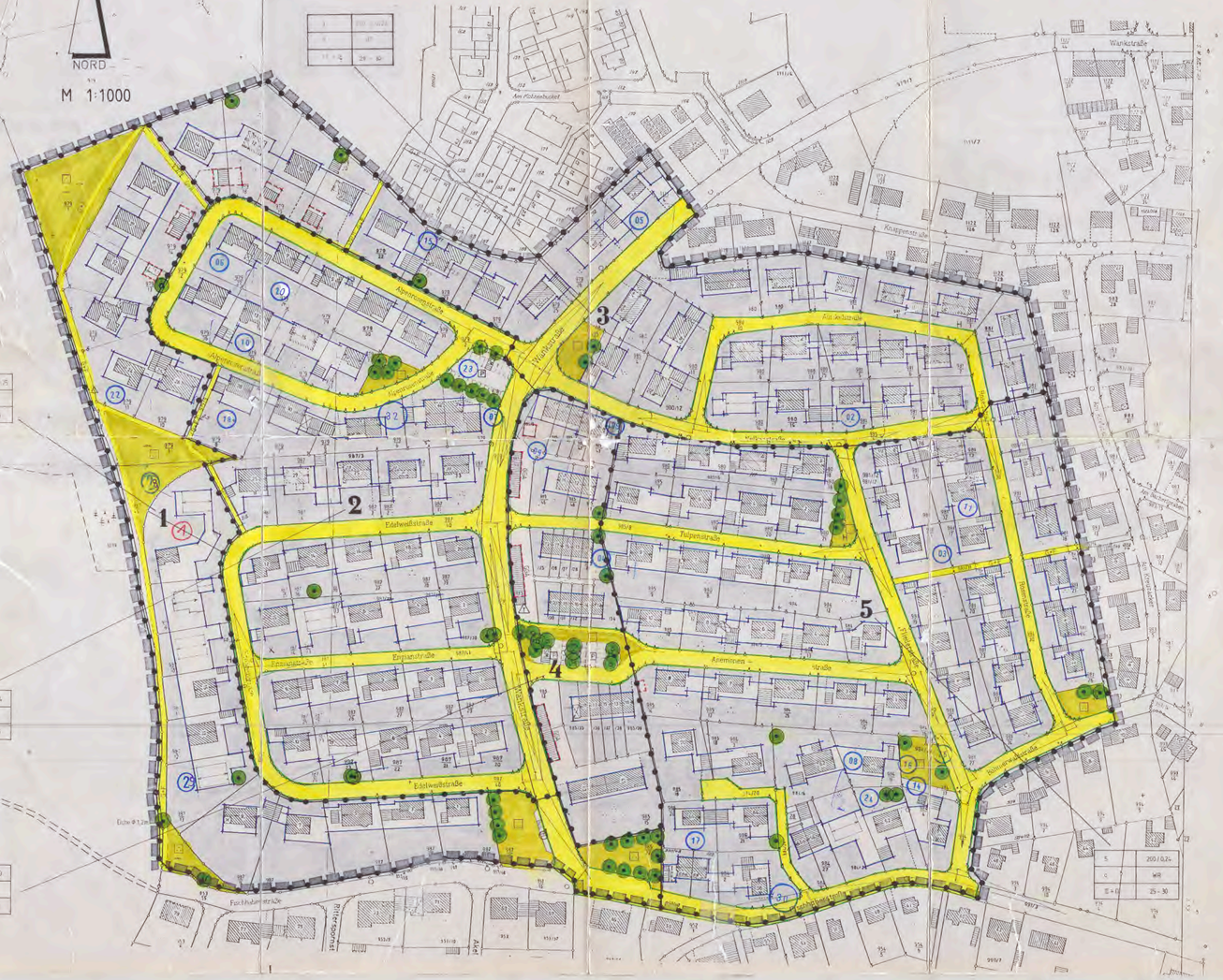
BEBAUUNGSPLAN HOCHFELD



A FESTSETZUNGEN

Untergliederung des Geltungsbereiches

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2 Abgrenzung der Bereiche mit unterschiedlicher Art und unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

1.3

Bauweise	Maß der baulichen Nutzung GRD/GZ
Bauweise	Art der baulichen Nutzung
Zahl der Vollgeschosse	Dachneigung

Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise für den einzelnen Baubereich.

1.4 **3** Baubereich Nr. 3 mit Einzelangaben gem. 1.3

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Im Geltungsbereich wird gemäß § 4 BauNVO eine Nutzung als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung (1.3) der Nutzungsschablone für die einzelnen Baubereiche festgesetzt:

3.2 z.B. GRD 0,25 Grundflächenzahl (GRZ) 0,25 als Höchstmaß

z.B. GFL 230 m² Die Grundfläche (GF) darf 230 m² je Grundstück als Höchstgrenze nicht überschreiten.

Bei der Ermittlung der GFL und GRZ dürfen Garagen und Nebengebäude höchstens um 50 v.H. überschritten werden.

Die Parameter für das Maß der baulichen Nutzung gemäß 3.2 gelten gleichermaßen, falls nur eine der angegebenen Größen festgesetzt ist.

3.3 z.B. II (21) Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze höchstens 2 Vollgeschosse zulässig. Das Obergeschoss ist als Dachgeschoss über dem EG mit einem Kniestock von maximal 1, 80 m bei einer Gebäudebreite von maximal 10 m und mit einem Kniestock von maximal 1,60 m bei einer Gebäudebreite von über 10 m auszubilden.

Im nachrichtlichen Übergangsbereich (z. B. gem. Abs. 4 Satz 2 BauNVO) ist nur eine Vollgeschoss des Erdgeschosses zu messen (siehe 3.4).

3.4 z.B. II (I) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. zwei Hauptgeschosse als (I) als Vollgeschoss. Ein Staffelgeschoss (II) ist nur zulässig, wenn es gegenüber dem zweiten Vollgeschoss (I) mindestens 1/3 der Grundfläche (GF) zurücksetzt. Die konstruktive Traufhöhe darf max. 3,50 m über Rohdecke betragen.

3.5 Die Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig, wenn Hauptgebäude kleiner als 130 m² Grundfläche (GF) sind, sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3.6 (17) 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3.7 Baugrenze

3.8 offene Bauweise

3.9 gestalterischer Bauweise

3.10 Eine Überschreitung der Baugrenzen (z.B. gem. § 23 Abs. 3, 3. Satz BauNVO) ist zulässig, wenn die Tiefe der Abstandsfläche nach der BO einer Hauptgebäude eingehalten wird.

Dies gilt für untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone, Vordächer, Eingangsüberdachungen, Treppen, Rampen, Sichtblenden, Versorgungsanlagen, Müllgefäßen, Hausanschlußkästen, Werbeanlagen und Einfriedungen.

Die gesetzlichen Abstandsflächen sind zum Nachbarschutz grundsätzlich einzuhalten.

4. Bauliche Gestaltung

4.1 Für die Gestaltung sind gestalterische Festsetzungen getroffen.

4.2 Die Dachform ist frei wählbar.

4.3 Es dürfen nur Dachpfannen in den Farbtönen rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz verwendet werden.

(19) 511.1 Garagen und Nebengebäude können auch mit einem Pultdach bei einer maximalen Dachneigung von 15° ausgeführt werden.

4.4 Die Firstrichtung ist entsprechend zu den Planeintragungen festgesetzt.

4.5 Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist als Kreuzdach zu errichten, die längere Gebäudeseite darf maximal 17% länger sein als die Breitseite. Gebäudeteile mit überdecktem Eingangsbereich dürfen eine Firstlänge von 4,50 m der Hauptgebäudelänge und eine Tiefe von max. 3,0 m senkrecht zum Firstverlauf des Hauptgebäudes genommen, haben.

4.6 Dachneigung:
Farbton der Dacheindeckung für Haupt- und Nebengebäude, sowie für Garagen ist rot. Es dürfen nur Tiefpfannen, Hohlpfannen verwendet werden. Es sind glänzende Oberflächen oder Blau-Schwarz- und Grautönungen.

4.7 Dachgauben sind gemäß der Ortsgestaltungssatzung zulässig. Dachgeschosse Gauben können mit Dachflächenfenstern bis max. 1,0 qm Größe in Fensterbreite gestattet werden.

4.8 Garagen sind mit Satteldächern, Walmdächern oder Flachdächern zu versehen.

4.9 (17) Ausnahmsweise der festgesetzten Flächen für Garagen können Garagen und Stellplätze außerhalb dieser ausnahmsweise auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen gestattet werden.

5. Äußere Gestaltung

5.1 Dachaufbauten:
Als Dachaufbauten sind nur Gauben zulässig.

5.2 Antennen:
Die Installation von Antennenanlagen ist nur entsprechend einer Sammelantennenanlage zulässig.

Stark reflektierende Putzmuster, Verputze, Zierelemente, Mosaikverkleidung, sowie die Verwendung von metallenen, verspiegelnden oder ähnlichen Kunststoff hergestellten Fassadenteilen sind unzulässig.

Dachfarben sind in weiß oder hellen Pastelltönen zu verwenden.

Soweit an den Gebäuden Holz verwendet wird, muß die natürliche Holzstruktur sichtbar bleiben.

Einfriedungen sind als grünerhaltene, heimische Heckenpflanzen zu mittleren Heckenpflanzen.

5.3 Drahtmaschenzäune für Hausgärten:
Maschenweite mind. 0,03 m
Zaunhöhe max. 1,00 m

5.4 Sockel: Stützmauern zwischen Straße und Baugrundstück sind unzulässig.

5.5 Fernsehantennen:
gemäß Art. 68 BayBO sind unzulässig.

6. Einfriedungen

6.1 Die Einfriedungen (Maschendrahtzäune) als Zaunverkleidung sind senkrechten Staketen bis zu 0,90 m über der Oberkante des Gehweges auszuführen, im Bereich der Sichtdreiecke max. 0,80 m. Zwischen den Grundstücken sind grundsätzlich Einfriedungen und Maschendrahtzäune zulässig.

6.2 Die Verwendung von Stacheldraht, Stroh- oder Strauchflechtzäunen sowie Drahtgeflechtzäunen ist unzulässig.

7. Öffentliche Verkehrsflächen

7.1 Fahrbahn öffentlich

7.2 Gehweg

7.3 Rad- und Gehweg

7.4 Straßenbegrenzungslinie

7.5 Straßenbegrenzungslinie

7.6 Straßenbaum

7.7 Öffentliche Parkplätze

7.8 Bushaltestelle

8. Grünflächen

8.1 Flächen, in denen gem. § 8 Abs. 1 bis 14 und 8.4, mit § 40a WHG Sonderbestimmungen zum Schutz des Grundes und Grundwassers (Grundwasserschutzgebiet) zu beachten sind.

Der Bereich ist nicht bebaubar. Ausnahmen können hier nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie für standortgebundene Anlagen notwendig sind.

Fläche m² | Volumen m³ (max.)
bis 100 | 5,0
101 - 150 | 6,0
151 - 200 | 8,0
201 - 250 | 10,0
251 - 300 | 12,0

Das Mindestspeichervolumen von 5,0 m³ darf nicht unterschritten werden.
Zisternenüberläufe sowie Verrohrung sind bei sachlichem Bedarf (Interessen) zulässig.

Zur Nutzung des Regenwassers ist eine Brauchwasseranlage zu errichten.

9 Garagen, Stellplätze

9.1 Fläche für Garagen und Nebengebäude

9.1.1 Garagenschlitzgassen

9.2 Garagen müssen mind. 6,5 gemessen vom öffentlichen Straßenrand aus der Baugrenzen zu errichten.

9.3 Die Stellplätze vor den Garagen (9.2) sind nicht untereinander und nicht hintereinander, sondern jeder neue Stellplatz gesondert anzulegen.

9.4 Die Fahrgassen vor den Garagen und Stellplätzen müssen eine wassergebundene Oberfläche erhalten.

9.5 (17) Ausnahmsweise der festgesetzten Flächen für Garagen können Garagen und Stellplätze außerhalb dieser ausnahmsweise auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen gestattet werden.

10. Maßangaben

5.5 Maßzahl in Metern, z.B. 5,5 m

11. Baumbestand / Grünflächen

11.1 Öffentliche Grünfläche ohne Einfriedung

11.1.1 Grünfläche

11.2 zu erhaltender Baumbestand

11.3 zu pflanzende Bäume

12. Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung: Wertstoffsammelstelle (Glascontainer)

B HINWEISE

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden

Vorgeschlagene Gebäude mit Nebengebäuden

Hydranten

Straßenlampe

Böschungen

Bäume

Eine geeignete Bauweise, die an die Feldhanglage angepaßt ist, soll angestrebt werden.

C Verfahrensvermerke im Planverfahren

Der Stadtrat Pasewalk erstellt aufgrund § 2 des § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie der Verordnung über die zweckliche Nutzung der baulichen Anlagen (BauNVO) und der Verordnung über die zweckliche Nutzung der baulichen Anlagen (BauNVO) sowie der Hauptsatzung der Stadt Pasewalk diesen Bebauungsplan als Satzung.

1. Der vorhergehende Aufstellungsbeschluß gem. § 2 des § 1 (3) wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 24.02.95 gefaßt. Dieser wurde am 28.02.95 ortsüblich bekanntgemacht.

Pasewalk, den 24.02.95 Stadt Pasewalk

2. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 28.02.95 gem. § 4 BauGB zum Aufstellungsbeschluß gehört.

Pasewalk, den 24.02.95 Stadt Pasewalk

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. Abs. 3 BauGB vom 28.02.95 bis 28.03.95 zu Jedermann öffentlich ausgelegt.

Pasewalk, den 30.04.95 Stadt Pasewalk

4. Der Stadt Pasewalk hat mit Beschluß vom 30.03.95 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Pasewalk, den 30.04.95 Stadt Pasewalk

5. Die Genehmigung des Bebauungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde mit Verfügung vom 21.6.95 Az: 610-2150 erteilt.

Pasewalk, den Stadt Pasewalk

6. Die Durchführung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung vom 21.6.95 Az: 610-2150 erteilt.

Pasewalk, den Stadt Pasewalk

7. Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 21.6.95 bis 21.7.95 zu Jedermann öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am 13.7.95 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Pasewalk, den Stadt Pasewalk

8. Der Bebauungsplan wurde am 21.7.95 ausgefertigt.

Pasewalk, den Stadt Pasewalk

9. Der Bebauungsplan wurde mit Ablauf des 21.7.95 rechtsverbindlich.

Pasewalk, den Stadt Pasewalk

Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften, sowie Mängel der Abwägung sind nach Ablauf dieser Jahresfrist unbeachtlich, es sei denn, daß die Satzung entweder nicht ordnungsgemäß bekanntgemacht worden ist oder der Bürgermeister hat vorher gegenüber der Stadt Pasewalk den Mangel gerügt oder die Stadt hat den Mangel selbst gekannt.

Mängel der Abwägung sind nur beachtlich, wenn sie offensichtlich und für das Ergebnis der Abwägung von Bedeutung sind. Der Sachverhalt ist darzulegen.

Auf die Vorschriften über Verfahren und Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 44 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB) ist in der Bekanntmachung hingewiesen worden.

Pasewalk, den Stadt Pasewalk

Nachfertigung

Pasewalk, den Stadt Pasewalk

Die Satzung (§ 10 BauGB), die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes sind ordnungsgemäß bekanntgemacht worden.

Pasewalk, den Stadt Pasewalk

Der Bebauungsplan, der von der Vertretung der Gemeinde gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen wurde, ist mit der Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB zu Jedermann öffentlich ausgelegt worden. Ort und Dauer der Auslegung sind am 13.7.95 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Pasewalk, den Stadt Pasewalk

Der Bebauungsplan ist mit der Verfügung vom 21.6.95 Az: 610-2150 genehmigt worden.

Pasewalk, den Stadt Pasewalk

Die Satzung (§ 10 BauGB), die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes sind ordnungsgemäß bekanntgemacht worden.

Pasewalk, den Stadt Pasewalk

Der Bebauungsplan wurde am 21.7.95 ausgefertigt.

Pasewalk, den Stadt Pasewalk

Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 21.7.95 rechtsverbindlich.

Pasewalk, den Stadt Pasewalk

Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften, sowie Mängel der Abwägung sind nach Ablauf dieser Jahresfrist unbeachtlich, es sei denn, daß die Satzung entweder nicht ordnungsgemäß bekanntgemacht worden ist oder der Bürgermeister hat vorher gegenüber der Stadt Pasewalk den Mangel gerügt oder die Stadt hat den Mangel selbst gekannt.

Mängel der Abwägung sind nur beachtlich, wenn sie offensichtlich und für das Ergebnis der Abwägung von Bedeutung sind. Der Sachverhalt ist darzulegen.

Auf die Vorschriften über Verfahren und Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 44 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB) ist in der Bekanntmachung hingewiesen worden.

Pasewalk, den Stadt Pasewalk

Nachfertigung