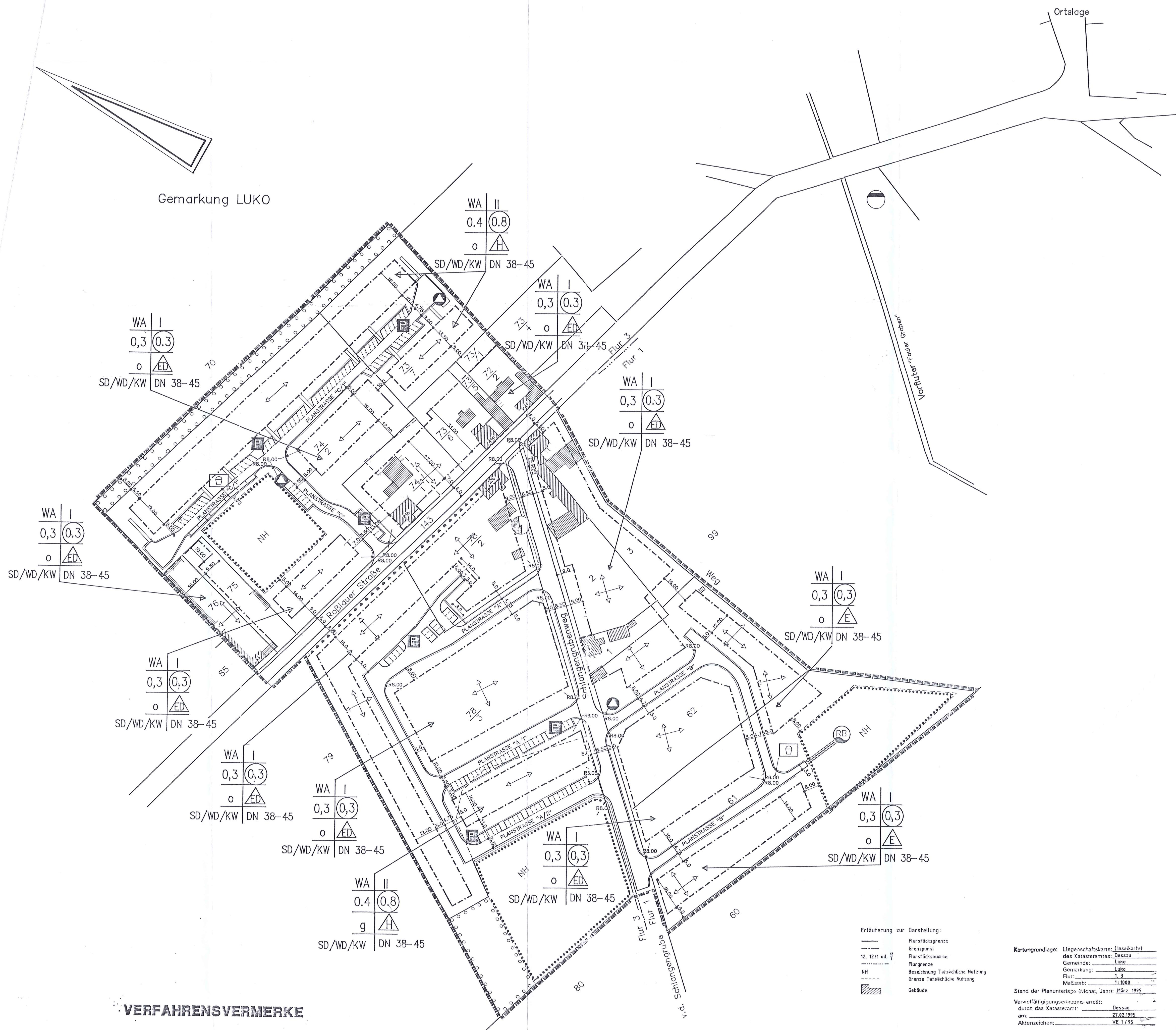


BEBAUUNGSPLAN Nr.1 WOHNGEBIET "AM SCHLANGENGRUBENWEG" LUKO

M 1 : 1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANRECHT

A Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung vom 8.12.1996 (BGBl. I S. 2253) mit Änderung vom 28.4.1993 (§ 246 a: "Überleitungsregeln aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands")
- Maßnahmenverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.4.1993
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) mit Ergänzung Investitionsförderungs- u. WohnbaulandG vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 465)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)
- Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 23.6.1994/1.9.1994
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 11.2.1992 (GVBl. LSA Nr. 7/1992, zuletzt geändert am 24.5.1994, GVBl. LSA Nr. 25/1994)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.5.1990 (BGBl. I S. 880) geändert durch G zu dem Einigungsvertrag v. 23.9.1990 (BGBl. II, S. 985)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrsmittelverordnung - 16. BImSchV) vom 12.6.1991 (BGBl. I S. 1038)

B Geltungsbereich

C Festsetzungen

C1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

1) Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1-2 BauNVO

Das Plangebiet ist vollständig als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Gebäude nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

2) Bauweise (§ 22 (2) und 3) BauNVO

offene Bauweise und geschlossene Bauweise

3) Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

4) Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Sichtfelder in Straßenmündungsbereichen sind von sichtbehindernder Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benutzung höher als 1,0 m freizuhalten.

5) Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

zugunsten der zuständigen Ver- u. Entsorgungsträger

6) Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen (§§ 11 u. 13 Abs. 1 NatSchG LSA in Verbindung mit § 9 (1) 25 BauGB)

Der gesonderte Grünordnungsplan mit „Textlichen Festsetzungen“ in der Fassung vom 12.06.1995 ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr.1.

D2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- örtliche Bauvorschriften gem. § 87 BauO LSA -

1. Dächer

1.1 Dachform:

Die Dachgrundform für alle zugelassenen Gebäude im Wohngebiet ist das Satteldach. Zugelassen sind auch Walmdach und Krüppelwalmdachformen.

1.2 Dachdeckung:

Für die Deckung der geneigten Dachflächen sind nur Ziegel oder kleinteilige ziegelähnliche Formate, je mit ziegelroten bis braunlichen, nicht glänzenden Farbönen, zulässig.

1.3 Dachgäuben:

Die Längen der Dachgäuben dürfen max. 1/3 der Länge der Traufe haben. Dachgäuben müssen vom Ortsgang min. um das 1 1/2-fache Maß der Fensterhöhe abgerückt sein.

1.4 Dachneigung:

Die Neigung der Dachflächen soll 38 Grad bis 45 Grad (Altgrad) betragen.

2. Oberflächenbelagsung (§ 9 (1) 2) BauGB

Stellplätze, Garagenzufahrten und -vorflächen sind mit Rasengrünstreifen, Pflastersteinen oder Abwärtchen wasserdurchlässig zu befestigen.

3. Einfriedungen entlang der Grenzen zu den Verkehrsflächen

- Einfriedungen an Verkehrsflächen innerhalb des Wohngebietes dürfen max. 1,00m hoch sein. Sie sollen als Hecken mit oder ohne fester Abgrenzung (Staketenzaun) angelegt werden. Als Hecke sind nur Laubbäume zulässig. Zum Straßenkörper ist ein Mindestabstand von 0,75 m einzuhalten.

4. Gebäudehöhen

- eingeschossigen Gebäuden:
Die Firsthöhe der Gebäude beträgt max. 9,30 m.
Die maximale Traufhöhe beträgt 4,50 m.
OK Fußboden beträgt max. 0,80 m.

- zweigeschossigen Gebäuden:
Die Firsthöhe der Gebäude beträgt max. 12,20 m.
Die maximale Traufhöhe beträgt 6,50 m.
OK Fußboden beträgt max. 0,80 m.

Die First- bzw. Traufhöhe u. Fußbodenhöhe wird gemessen ab Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen, öffentlichen Verkehrsfläche an ihrem absolut höchsten Punkt direkt vor dem jeweiligen Grundstück.

Katasterbescheinigung wurde vom Original B-Plan- Fassung vom 7.3.1995 übernommen. Hinsichtlich der geometrischen Darstellung wurden keine Änderungen vorgenommen.

„Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig aus. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bestimmenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei.“

Dessau, 21.3.95

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHT

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 Abs.1-3 BauNVO)
△	NUR EINZELHAUSER ZULASSIG (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
△	NUR HAUSGRUPPEN ZULASSIG (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
△	NUR EINZEL- u. DOPPELHAUSER ZULASSIG (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	NUTZUNGSSCHABLONE
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - MAX. (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
03	GESCHOSSFLÄCHENZAHL - MAX. (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
o	OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs.2 BauNVO)
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 22 Abs.3 BauNVO)
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs.7 BauGB)
----	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
----	MIT GEH-FAHR- u. LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.21, Abs.6 BauGB)
----	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE u. GEH- (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
-----	BEREICH OHNE EIN- u. AUSFAHRTEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
□	SPIELPLATZ (§ 5 Abs.2 Nr.2 u. Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5, Abs.6 BauGB)
●	ABFALL (§ 5 Abs.2 Nr.4 u. Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 u. Abs.6 BauGB)
●	TRAFOSTATION (§ 5 Abs.2 Nr.4 u. Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 u. Abs.6 BauGB)
●	vorh. KLARANLAGE (§ 5 Abs.2 Nr.4 u. Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.14 u. Abs.6 BauGB)
●	REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN (§ 5 Abs.2 Nr.4 u. Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.14 u. Abs.6 BauGB)
■	PARKFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.11 u. Abs.6 BauGB)
■	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUN (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) u. Abs.6 BauGB)
■	vorh. BEBAUUNG

BAUORDNUNGSRECHT

DN	DACHNEIGUNG (§ 83 Abs.1 BauO)
SD	SATTELDACH (§ 83 Abs.1 BauO)
WD	WALMDACH (§ 83 Abs.1 BauO)
KW	KRÜPPELWALMDACH (§ 83 Abs.1 BauO)
→	FIRSTRICHTUNG DER HAUPTGEBÄUDE

GEMEINDE LUKO

LANDKREIS ANHALT - ZERBST

BEBAUUNGSPLAN NR.1

mit Örtlichen Bauvorschriften
gem. § 87 BauO LSA

M 1:1000

WOHNGEBIET

„AM SCHLANGENGRUBENWEG“

Fassung vom 12.06.1995

Planung:

Büro für Architektur und Stadtplanung Schimpfermann
Marslebener Weg 24, 06484 Quedlinburg

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10000

