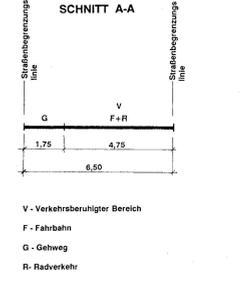
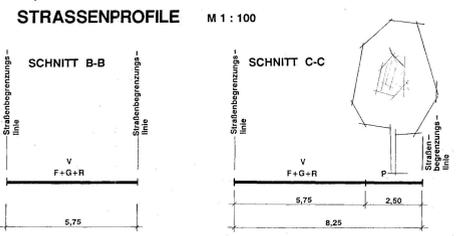
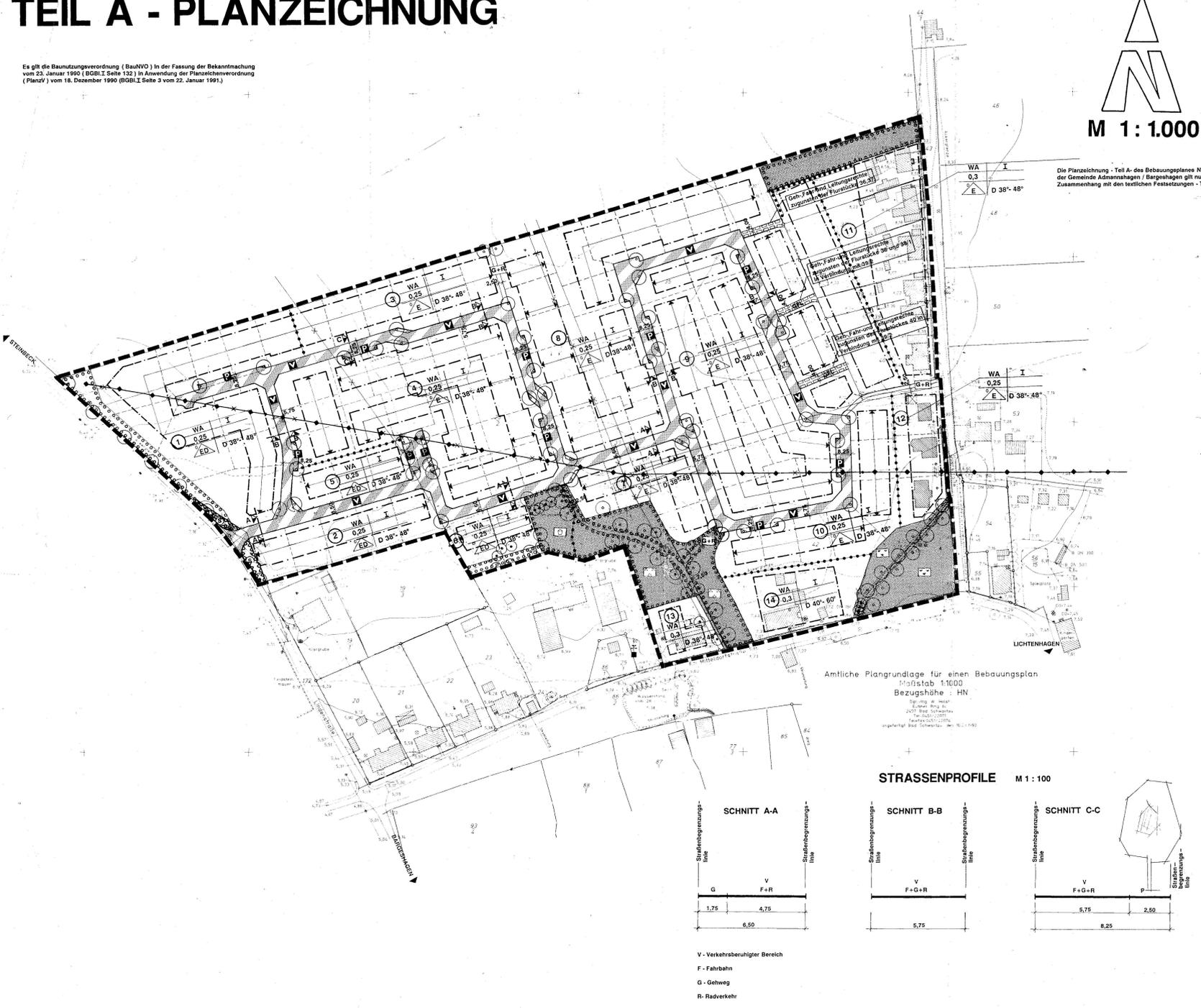


BEBAUUNGSPLAN NR.4 DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN - BARGESHAGEN

WOHNGEBIET ADMANNSHAGEN NORD

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132) in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. II Seite 3 vom 22. Januar 1991).



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erklärungen	Rechtsgrundlagen
WA	1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	§ 9 (1) 1 BauGB
0,3	2. MAS DER BAULICHEN NUTZUNG GRZ Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB § 16 BauNVO
I	Z Zahl der Vollgeschosse	
0	3. BAUWEISE, BAUGRENZEN offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO
EA	Baugrenze	
1	4. VERKEHRSFLÄCHEN Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche Verkehrsberuhigter Bereich Geh- und Radweg	§ 9 (1) 11 BauGB § 9 (6) BauGB
G+R		
6	5. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (S u. Sichtflächen)	§ 9 (1) 10 BauGB § 9 (6) BauGB
13	6. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN oberirdisch	§ 9 (1) 13 BauGB § 9 (6) BauGB
15	7. GRÜNFLÄCHEN Öffentliche Grünflächen Parkanlage Spielplatz Mähwiese	§ 9 (1) 15 BauGB § 9 (6) BauGB
16	8. WASSERFLÄCHEN Wasserflächen/Graben	§ 9 (1) 16 BauGB § 9 (6) BauGB
25a	9. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNG ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Anpflanzgebiet für Bäume Erhaltungsgelände für Bäume Erhaltung von Hecken	§ 9 (1) 25a BauGB § 9 (1) 25b BauGB § 9 (6) BauGB
21	10. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB § 9 (6) BauGB
25b	11. SONSTIGE PLANZEICHEN Dachneigung Hauptflächeneinrichtung Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Mittels der Nutzung innerhalb eines Baugeländes	§ 9 (7) BauGB § 1 (4) BauNVO § 16 (5) BauNVO
25a	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER Flurstücksgrenze, Flurstücknummer künftig entstehende Flurstücksgrenze in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen Geh- und Radweg in öffentlicher Grünfläche vorhandene Gebäude künftig entstehende Darstellungen Schildreiecke * Nummer der Teilfläche Nutzungsschablonen - Bemalung in Metern Graben	

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2. GARAGEN UND STELLPLÄTZE
Garagen sind in den WA-Gebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei gelten die §§ 12 (1), 2 (3) und 21a (3) BauNVO. Garagen und überdachte Stellplätze müssen mindestens einen Abstand von 3,00 m zu zugehörigen Straßenbegrenzungslinien aufweisen.

3. HÖHENLAGE
Die konstruktive Sochelhöhe darf eine Höhe von 0,60 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Die Erdgeschossfußbodenebene darf den Bezugspunkt jedoch auch nicht überschreiten. Das Maß der Sochelhöhe bezieht sich auf den Abstand zwischen Erdgeschossfußbodenebene und Bezugspunkt. Der Bezugspunkt befindet sich in der Mitte der Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche.

4. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN SICHTFLÄCHEN
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen) dürfen Anpflanzungen und bauliche Anlagen sowie Einbauten eine Höhe von 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenschnittes nicht überschreiten. Einzelbäume, die über eine Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m verfügen, dürfen gepflanzt werden.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN GEMÄß § 9 BAUGB UND § 83 BAUO

1. DÄCHER
Die Dächer sind in Form von Satteldächern, Krüppelwalm- oder Walmdächern auszubilden und mit roter oder anthrazitfarbener Handlackierung zu decken. Glasziegel- und reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig. Liegende, liegende, Dachschneise und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 30 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Giebel können mit einem Dachüberstand bis max. 30 cm ausgebildet werden. Traufseitig sind Dachüberstände bis max. 50 cm zulässig.

2. AUSSENWÄNDE
Zur Gestaltung der Außenwände sind rote bis rotbraune, sandige, braunfarbene oder weiße Verblendermauerwerk sowie glatt verputzte Außenwände mit heller Farbgebung zulässig. Andere Baustoffe - z.B. Holz - dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 30 % einer Fassade in Anspruch nehmen. Nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente, einsch. Fliesen oder ähnliches)
- keramische Baustoffe als durchgehende Ziegel
- Auflockerungen der Fassade sind durch Eker, Loggen und betonte Eingangsbereiche zulässig.

3. FENSTER
Fenster sind als stehende Rechteckformate vorzuziehen. Fensteröffnungen sind bei Glasflächen mit einer Größe von mehr als 1,50 m² erforderlich. Einzelne legendere Fensterformate (z.B. Blumenfenster) sind ausnahmsweise erlaubt.

4. EINFRIEDUNGEN
Einfriedungen von Grundstücken zur inneren Erschließungstraße hin (verkehrsberuhigter Bereich) sind in Form von Laubhölzchen und Holzläuzen mit Lattung bis zu einer Höhe von 1,00 m bezogen auf die Höhe der zugehörigen Erschließungsfläche zulässig. Außerdem sind Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie als offene Metallgitterzune mit oder ohne Verbindung von Mauerwerk zulässig, dabei darf eine Höhe von 0,80 m bezogen auf die Höhe der zugehörigen Erschließungsfläche nicht überschritten werden.

5. ABFALLBEHÄLTER
Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

6. GARAGEN
Die Materialien für die Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sind entsprechend der gewählten Außenwandgestaltung für die Wohngebäude zu verwenden. Die Festsetzungen zur Dachneigung und Dachdeckung sind bei Garagen und Nebengebäuden nicht zwingend.

III. ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE GEMÄß § 9 (1) 25a, 25b BAUGB

1. Die zur Erhaltung festgesetzten Baumbestände sind bei Abgang einzelner Bäume in standortgerechten Arten nachzupflanzen.

2. Die gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nach § 9 (1) 25b BauGB zu erhalten.

3. Die nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nach § 9 (1) 25b BauGB zu erhalten.

4. Die im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches dargestellte Mähwiese ist zu erhalten und zu pflegen. Entlang des wasserführenden Grabens sind Einzelbäume in heimischen standortgerechten Arten anzupflanzen.

5. Die anzupflanzenden Einzelbäume sind in den Arten Bergahorn, Weißbuche und Stieleiche zu pflanzen. Nach § 9 (1) 25b BauGB sind sie dauernd zu erhalten.

6. Innerhalb der Vorgärten ist eine Bepflanzung mit Busch- und Strauchgruppen vorzunehmen. Für die Bepflanzung in den Vorgärten können auch Korallen genutzt werden.

IV. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1. GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND WEGEN
Als Befestigungsarten für den verkehrsberuhigten Bereich, die öffentlichen Parkflächen, Geh- und Radwege sind keramische Baustoffe - Natursteinfliesen, Betonpflaster oder Pflasterklinker - zu verwenden. Geh- und Radwege in öffentlichen Grünflächen können mit wassergebundenen Decken befestigt werden; sie können auch als Verbundpflaster oder Pflasterstein ausgebildet werden.

2. WERBEANLAGEN
Im Bereich des WA-Gebietes sind Werbeanlagen nur als Schilder an Zäunen bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,30 m und an den Hauswänden bis zu einer Größe von 0,50 m x 0,50 m zulässig. Es dürfen keine selbstklebenden Werbeanlagen verwendet werden. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

HINWEIS:
Archäologische Funde
Archäologische Funde - das sind zufällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, Fundamente, Keller, Brunnen u.ä. sind sofort der unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Landesamt für Bodendenkmalpflege zu melden.
Die Fundstätte ist bis zum Einreifen der Vermeter oder geometer Behörden zu sichern und vor Zerstörungen zu schützen. Verantwortlich sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, Grund-eigentümer oder zufällige Zeugen.
Von dem Beginn der Erdarbeiten ist die Untere Denkmalschutzbehörde vorher durch schriftliche Bauanzeige zu unterrichten.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zu letzter geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Beseitigung von Wohnblanz (Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz) vom 23.04.1990 (BGBl. I S. 460) sowie nach § 69 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. Nr. 50 S. 302) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.06.1994 (54/94) 1/2 mit der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.12.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 18.12.1991 bis 15.01.1992 erfolgt.

Bargeshagen, den 23. Juli 1993

Die frühere Bürgerbeteiligung nach § 9 Abs. 3 BauNVO ist am 12.03.1992 durchgeführt worden.

Bargeshagen, den 29. Juli 1993

Die für Raumordnung und Landesplanung vorgeschriebene öffentliche Auslegung gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO erfolgt am 12.03.1992.

Bargeshagen, den 29. Juli 1993

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.01.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bargeshagen, den 29. Juli 1993

Die Gemeindevertretung hat am 12.12.1991 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung aufgestellt.

Bargeshagen, den 29. Juli 1993

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der öffentlichen Auslegung vom 12.03.1992 bis zum 22. Dezember 1992 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 und 19 BauGB Maßnahme öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 18. November 1992 bis zum 3. Januar 1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Bargeshagen, den 24. Januar 1994

Der katastermäßige Bestand am 12.12.1991 ist durch die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschreiben.

Bedingungen, den 15.07.1993

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17. Januar 1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bargeshagen, den 24. Januar 1994

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17. Januar 1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17. Januar 1994 gebilligt.

Bargeshagen, den 24. Januar 1994

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung erfolgt auf der Grundlage der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.07.1994 Az. 1.639/93-10/10/10/10/10/10 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Bargeshagen, den 16.08.1994

Die Berücksichtigung des Hinweis vom 16.08.1994 ist durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.08.1994 bestätigt.

Bargeshagen, den 16.08.1994

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hermit aufgestellt.

Bargeshagen, den 16.08.1994

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, sind am 08.08.1994 - bis 30.09.1994 - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsbehelfen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Ersetzen von Erschließungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.08.1994 in Kraft getreten.

Bargeshagen, den 16.08.1994

SATZUNG DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN - BARGESHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.4 WOHNGEBIET ADMANNSHAGEN NORD

GEBIET:
begrenzt: nördlich durch Ackerkflächen
östlich durch Querstraße
südlich durch Mitteldeckerstraße,
durch Hofstelle der Parzelle 25/2
westlich durch Lindenstraße,
durch Hofstelle der Parzelle 25/2

