

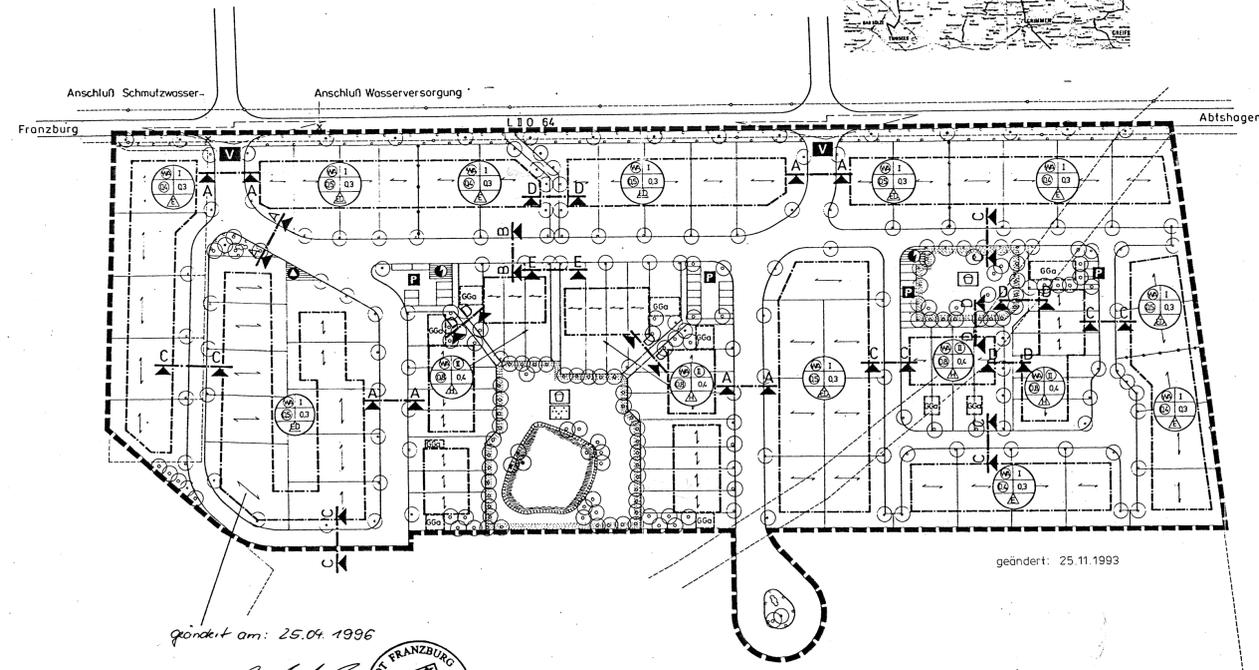
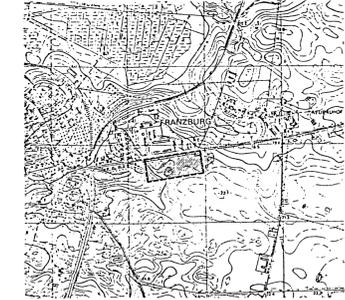
TEIL A  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 1.2**  
 PLANZEICHNUNG **STADT FRANZBURG**  
**„WOHNGEBIET ABTSHÄGER STRASSE“**

M 1:1000

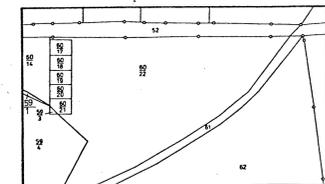
Übersichtskarte M 1:250.000



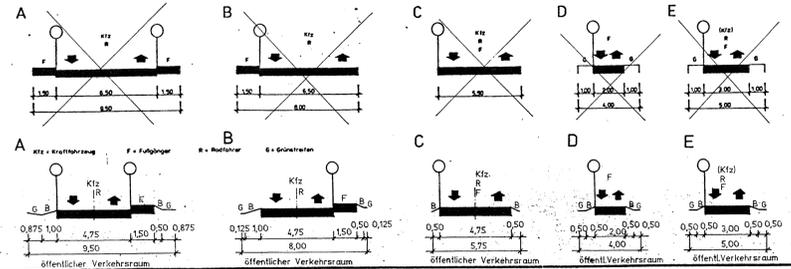
M 1:10.000



Ausschnitt aus Flurkarte unmaßstäblich



**Straßenquerschnitte**



**Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen:**

Das gesamte Gebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Franzburg.

**Darstellungen ohne Normcharakter:**

- Schräglinie
- vorhandene Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Hauptfrischrichtung

geändert am: 25.04.1996



**SATZUNG**

mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
 geändert: 25.11.1993

Satzung der Stadt Franzburg über den Bebauungsplan Nr. 1.2 für das Gebiet „Ackerfläche entlang der Straße nach Abtshagen“ zwischen der Abwasseranlage und dem Einzelhof Tierarzt Hock“

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

11 - Baugemeinschaft - BauGB- und BauNutzungsplanung - BauNutzungsplanung - PlanZV 90 - vom 18. Dezember 1990

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 51 BauNutzungsplanung - BauNutzungsplanung - PlanZV 90 - vom 18. Dezember 1990)  
 geändert: 25.11.1993

1.1.3. ALLGEMEINE WOHNGEBIETE  
 (§ 9 BauNutzungsplanung - BauNutzungsplanung - PlanZV 90 - vom 18. Dezember 1990)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNutzungsplanung - BauNutzungsplanung - PlanZV 90 - vom 18. Dezember 1990)  
 geändert: 25.11.1993

2.1. GESCHÖSSFLÄCHENZAHL  
 z.B. 04

2.5. GRUNDFLÄCHENZAHL  
 03 z.B. 03

2.7. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
 als Höchstmaß  
 z.B. 1 Vollgesch. z.B. 1

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNutzungsplanung - BauNutzungsplanung - PlanZV 90 - vom 18. Dezember 1990)

3.1. OFFENE BAUWEISE

3.1.1. NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

3.1.3. NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

3.1.4. NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

3.4. BAULINIE

3.5. BAUGRENZE

6. VERKEHRSFLÄCHEN  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNutzungsplanung - BauNutzungsplanung - PlanZV 90 - vom 18. Dezember 1990)

6.1. STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

6.2. STRASSENBEREICHSGRENZE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

6.3. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

P OFFENTLICHE PARKFLÄCHE

V VERKEHRSBEREICH

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauNutzungsplanung - BauNutzungsplanung - PlanZV 90 - vom 18. Dezember 1990)  
 geändert: 25.11.1993

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.3. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 Abs. 7 BauNutzungsplanung - BauNutzungsplanung - PlanZV 90 - vom 18. Dezember 1990)

15.4. ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNutzungsplanung - BauNutzungsplanung - PlanZV 90 - vom 18. Dezember 1990)

15.5. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

15.6. ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNutzungsplanung - BauNutzungsplanung - PlanZV 90 - vom 18. Dezember 1990)

15.7. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

15.8. ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNutzungsplanung - BauNutzungsplanung - PlanZV 90 - vom 18. Dezember 1990)

15.9. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

15.10. ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNutzungsplanung - BauNutzungsplanung - PlanZV 90 - vom 18. Dezember 1990)

15.11. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

15.12. ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNutzungsplanung - BauNutzungsplanung - PlanZV 90 - vom 18. Dezember 1990)

**TEXT TEIL B**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNutzungsplanung - BauNutzungsplanung - PlanZV 90 - vom 18. Dezember 1990) vom 23. Januar 1990, geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt 11 Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 51 BauNutzungsplanung - BauNutzungsplanung - PlanZV 90 - vom 18. Dezember 1990)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 51 BauNutzungsplanung - BauNutzungsplanung - PlanZV 90 - vom 18. Dezember 1990)

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude  
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe  
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Mit dem Wohnen in Zusammenhang stehende Nebenanlagen (§ 14 BauNutzungsplanung - BauNutzungsplanung - PlanZV 90 - vom 18. Dezember 1990), z.B. Gartenlauben, Garagen, Hundezwinger sind zulässig.

Ausnahmsweise sind zugelassen:

- kleine Betriebe des Bahnbearbeitungsgewerbes  
 - sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, wie freie Berufe, Dienstleistungsbetriebe  
 - Anlagen für Verwaltungen

Nicht zugelassen werden (§ 15 Abs. 5 BauNutzungsplanung - BauNutzungsplanung - PlanZV 90 - vom 18. Dezember 1990):

- kleine Betriebe des Bahnbearbeitungsgewerbes  
 - sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, wie freie Berufe, Dienstleistungsbetriebe  
 - Anlagen für Verwaltungen

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNutzungsplanung - BauNutzungsplanung - PlanZV 90 - vom 18. Dezember 1990)

Bei der Ermittlung der Geschosflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme ganz mitzurechnen.

Die Sockelhöhe baulicher Anlagen darf nicht höher als 0,50 m über den Bezugspunkt (Mitte der straßenseitigen Gebäuseseite zur Straßeneckachse) liegen (§ 9 Abs. 2 BauNutzungsplanung - BauNutzungsplanung - PlanZV 90 - vom 18. Dezember 1990).

1.3. BAUWEISE UND BAUGRENZEN  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNutzungsplanung - BauNutzungsplanung - PlanZV 90 - vom 18. Dezember 1990)

Die Grundstücksgrößen betragen im Durchschnitt für:

- Einfamilienhäuser ca. 500 m<sup>2</sup>  
 - Doppelhäuser ca. 350 - 450 m<sup>2</sup>  
 - Reihenhäuser ca. 150 - 200 m<sup>2</sup>

Die Flächen der baulichen Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Für untergeordnete Anlagen können Ausnahmen gestattet werden.

1.4. VERKEHRSFLÄCHEN  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 11 BauNutzungsplanung - BauNutzungsplanung - PlanZV 90 - vom 18. Dezember 1990)

Im Gebiet sind alle Planstraßen als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigung im Wohngebiet) auszubilden.

Die Fahrbahnbreite beträgt 6,50 m bzw. 5,50 m. Es werden Parkplätze und Parkbuchten angelegt.

Es sind Fußgängerwege vorgesehen, die zur Pflege der Grünflächen teilweise befahrbar sein müssen. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h.

2. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Außenanlagen

2.1. DACHEN (§ 83 BauNutzungsplanung - BauNutzungsplanung - PlanZV 90 - vom 18. Dezember 1990)

Hauptgebäude und Nebengebäude sind mit geeigneten Dächern zu errichten. Die zulässige Dachneigung beträgt 20° - 45°. Ausnahmsweise können flachere Dächer zulässig sein, wenn sie durch die bauliche Gesamtkonzeption nicht unterbrochen wird, verziert werden.

Dachziegeldecken (Giebeln) müssen sich in die Gesamtgestaltung des Gebäudes einfügen.

Die in der Planzeichnung festgelegte Hauptfrischrichtung kann in Ausnahmefällen, wenn die städtebauliche Gesamtkonzeption nicht unterbrochen wird, variiert werden.

2.2. AUSSENWÄNDE (§ 83 BauNutzungsplanung - BauNutzungsplanung - PlanZV 90 - vom 18. Dezember 1990)

a. Es sind nur Mauerwerk, hellgetalote Putzfächeln, Holz und Glas zulässig.

b. Das Mauerwerk muß mindestens 60% der Gesamtaußenwände betragen.

c. Buchstaben a. und b. gelten nicht für freistehende Garagen und Nebenanlagen.

d. Nicht zulässig sind Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen).

e. Für Doppelhäuser sind einheitliche Materialien zu verwenden.

2.3. EINFRIEDRUNGEN (§ 83 BauNutzungsplanung - BauNutzungsplanung - PlanZV 90 - vom 18. Dezember 1990)

Einfriedrungen sind nur an der Straßenbegrenzungslinie und an den Grundstücksgrenzen mit stadtortsgerechten, lebendigen Hecken bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

Oberirdische Öl- und Gasbehälter sowie Müllbehälter sind zu unterkriechen, das die der Sicht von der Straße aus entzogen sind.

2.4. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN ANPFLANZEN

2.4.1. Erhaltungsgelände  
 Die in der Planzeichnung festgesetzten Alleebäume sind während der Bauarbeiten zu schützen und dauernd zu erhalten.

2.4.2. Anpflanzungsgelände  
 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind heimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen und dauernd zu erhalten.  
 In den Vorgärten sind für das Anpflanzen von Sträuchern und Solitärbäumen einheimische Arten zu verwenden.

3. Sonstige Festsetzungen

3.1. SICHTDREIECKE  
 In den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind bauliche Anlagen gem. § 512 und 14 BauNutzungsplanung - BauNutzungsplanung - PlanZV 90 - vom 18. Dezember 1990 unzulässig. Die Anpflanzung auf diesen Flächen darf eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

3.2. MÜLLENTSORGUNG  
 Die Müllentsorgung erfolgt nach der kreislichen Satzung durch den zuständigen Entsorgungsträger. Die Müllbehälter sind auf dem Grundstück aufzustellen.

a. und b. Räume im Bereich des Feuchtbiosphäres

b. Das Feuchtbiosphäre ist zu erhalten und zu sanieren.

c. Es ist ein Anteil von fruchttragenden Gehölzen vorzusehen (Vogelnehrgehölze).

d. auf Nadelgehölze sollte verzichtet werden.

e. Je 100 m<sup>2</sup> von der Bebauung frei zu haltender Fläche sind 1 Baum und 10 Sträucher zu pflanzen. Für die Pflanzungen gilt die Gehölzliste aus dem Grünordnungsplan.

geändert: 25.11.1993

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufstellung aufgrund der Anhörungsverhandlungen der Bürgervereinsammlung vom 30.04.92
2. Die Planung wurde durch den Entwurf der Baugrenzen mit der Ausweisung der Baugrenzen und der Baugrenzenlinie
3. Die Baugrenzenlinie wurde durch den Entwurf der Baugrenzen mit der Ausweisung der Baugrenzenlinie
4. Die Baugrenzenlinie wurde durch den Entwurf der Baugrenzen mit der Ausweisung der Baugrenzenlinie
5. Die Baugrenzenlinie wurde durch den Entwurf der Baugrenzen mit der Ausweisung der Baugrenzenlinie
6. Die Baugrenzenlinie wurde durch den Entwurf der Baugrenzen mit der Ausweisung der Baugrenzenlinie
7. Die Baugrenzenlinie wurde durch den Entwurf der Baugrenzen mit der Ausweisung der Baugrenzenlinie
8. Die Baugrenzenlinie wurde durch den Entwurf der Baugrenzen mit der Ausweisung der Baugrenzenlinie
9. Die Baugrenzenlinie wurde durch den Entwurf der Baugrenzen mit der Ausweisung der Baugrenzenlinie
10. Die Baugrenzenlinie wurde durch den Entwurf der Baugrenzen mit der Ausweisung der Baugrenzenlinie
11. Die Baugrenzenlinie wurde durch den Entwurf der Baugrenzen mit der Ausweisung der Baugrenzenlinie
12. Die Baugrenzenlinie wurde durch den Entwurf der Baugrenzen mit der Ausweisung der Baugrenzenlinie
13. Die Baugrenzenlinie wurde durch den Entwurf der Baugrenzen mit der Ausweisung der Baugrenzenlinie
14. Die Baugrenzenlinie wurde durch den Entwurf der Baugrenzen mit der Ausweisung der Baugrenzenlinie