

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 GEMEINDE GROß-WALMSDORF

WOHNGEBIET WAHRSTORF

TEIL A – PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (Bau-NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132) in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991).

ZEICHENERKLÄRUNG

BEZEICHNUNG DER FLÄCHE	FESTSETZUNGEN	PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN
①	WA 1 0,3	WA	I. FESTSETZUNGEN
②	WA 1 0,3	WA	1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
③	WA 1 0,3	WA	Allgemeine Wohngebiete gemäß Par. 4 BauNVO
④	WA 1 0,3	WA	2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
⑤	WA 1 0,3	WA	GRZ Grundflächenzahl
	WA 1 0,3	WA	Zahl der Vollgeschosse
	WA 1 0,3	WA	3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
	WA 1 0,3	WA	offene Bauweise
	WA 1 0,3	WA	nur: Einzelhäuser zulässig
	WA 1 0,3	WA	nur: Doppel- und Einzelhäuser zulässig
	WA 1 0,3	WA	Baugrenze
	WA 1 0,3	WA	4. VERKEHRSLINIEN
	WA 1 0,3	WA	Straßenbegrenzungslinie
	WA 1 0,3	WA	Straßenverkehrsflächen
	WA 1 0,3	WA	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	WA 1 0,3	WA	5. SONSTIGE PLANZEICHEN
	WA 1 0,3	WA	Stelldach
	WA 1 0,3	WA	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	WA 1 0,3	WA	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
	WA 1 0,3	WA	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
	WA 1 0,3	WA	Flurstücksgrenze
	WA 1 0,3	WA	vorhandene Gebäude
	WA 1 0,3	WA	Bäume vorh.
	WA 1 0,3	WA	Nutzungsachablone
	WA 1 0,3	WA	Böschung
	WA 1 0,3	WA	Bemessung in Meter

B	F	Kfz.	B
0,50	1,20	3,80	0,50
6,00			
F – FUSSWEG			
Kfz. – KRAFTFAHRZEUG			
B – BANKETT			

Text [Teil B]

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Groß Walmsdorf, Wohngebiet Wahrstorf

1. Art der Baulichen Nutzung

Im reinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Aufenthaltsräume und Wohnungen im Kellergeschoß gemäß § 47 BauNVO sind zulässig.

2. Garagen und Stellplätze

Garagen sind in dem Wohnbaugebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gelten die §§ 12 (1,2,3); 21a (3) BauNVO.

3. Höhenlage

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,60 m über dem Gelände nicht überschreiten.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen) dürfen Anpflanzungen und bauliche Anlagen sowie Einfriedungen eine Höhe von 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes 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 BauNVO

1. Dächer

Alle Steildächer außer Pultdächern mit einer Neigung von 25° – 50° sind zulässig.

Liegende Dachfenster, Dachauschnitte und Dachaufbauten sind zulässig. Giebel können mit einem Dachüberstand bis max. 25 cm ausgebaut werden. Traufseitig sind Dachüberstände bis max. 90 cm zulässig.

2. Außenwände

Zur Gestaltung der Außenwände sind weiße, rote bis rotbraune Verblendmauerwerke sowie glatt verputzte Außenwandflächen 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 einschl. Fliesen oder ähnliches).
- kleinteilige Baustoffe als dünnformatige Ziegel.
- Auflockerungen der Fassade sind durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche zulässig.

3. Fenster

Fenstergliederungen sind bei Glasflächen mit einer Größe von mehr als 1,50 m² erforderlich. Sprossenfenster sind zulässig.

4. Einfriedungen

Einfriedungen von Grundstücken zur Stichstraße hin sind zulässig, wenn sie als lebende Hecke mit einer maximalen Höhe von 0,80 m bezogen auf die Höhe der zugehörigen Erschließungsfläche hergestellt werden. An anderen Straßen ist eine Einfriedung im Vorgartenbereich bis zu einer Höhe von 1 m in Form von Hecken oder Holzzäunen zulässig. Die Einfriedung hat immer einen Abstand von mindestens 0,50 m zur befestigten Verkehrsfläche einzuhalten.

IV. Sonstige Festsetzungen

1. Werbeanlagen

Im Bereich der Wohnbebauung sind Werbeanlagen als Schilder an Zäunen und Hauswänden bis zu einer Größe von 0,50 m² zulässig.

SATZUNG DER GEMEINDE GROß WALMSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1

WOHNGEBIET WAHRSTORF IN DER ORTSMITTE VON WAHRSTORF

Gebiet: – nördlich durch Ackerflächen
– östlich durch Bebauung und Gärten
– südlich durch die Dorfstraße
– westlich durch Bebauung und Gärten begrenzt

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Eingangsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 895, 1122) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt.

Wahrstorf, den
f. l. b. (Bürgermeister)

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

Wahrstorf, den
f. l. b. (Bürgermeister)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Wahrstorf, den
f. l. b. (Bürgermeister)

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

Wahrstorf, den
f. l. b. (Bürgermeister)

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

Wahrstorf, den
f. l. b. (Bürgermeister)

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Wahrstorf, den
f. l. b. (Bürgermeister)

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

Wahrstorf, den
f. l. b. (Bürgermeister)

Die Nebenbestimmungen werden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom bestätigt.

Wahrstorf, den
f. l. b. (Bürgermeister)

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

Wahrstorf, den
f. l. b. (Bürgermeister)

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Wahrstorf, den
f. l. b. (Bürgermeister)

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

Wahrstorf, den
f. l. b. (Bürgermeister)

Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Ort, Datum Stempel des Im Auftrag
KVG-Amtes Unterschrift

VORABZUG

*Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2500 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ort, Datum
f. l. b. (Bürgermeister)

Im Auftrag
Unterschrift

BAUHERR:	ARCHITEKT:
FALK & PETTIT	PAUL-UND-PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR
BAU- UND PLANUNGSGESTALTUNGEN mbH	
1:1000	
WAHRSTORF	1
BEBAUUNGSPLAN NR. 1 WAHRSTORF	