BEBAUUNGSPLAN WOHNBEBAUUNG "ZUM RODER"

MORAAS

Stand: Mai 1993 M.: 1:500

geändert im Februar 1994
(erteilte Genehmigung vom 04.10.1993)

TEIL A

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

1.1 Keine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) — WR

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) — 2wo

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Geschoßflächenzahl — GFZ — 1.2

2.2 Grundflächenzahl — GRZ — 0,4

2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 1

3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 offene Bauweise — o

3.2 nur Einzelhäuser zulässig — E

3.3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — ED

3.4 Baugrenze

4.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsflächen

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffene Parkfläche

verkehrsberuhigter Bereich

4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung

Elektrizität

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

7. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

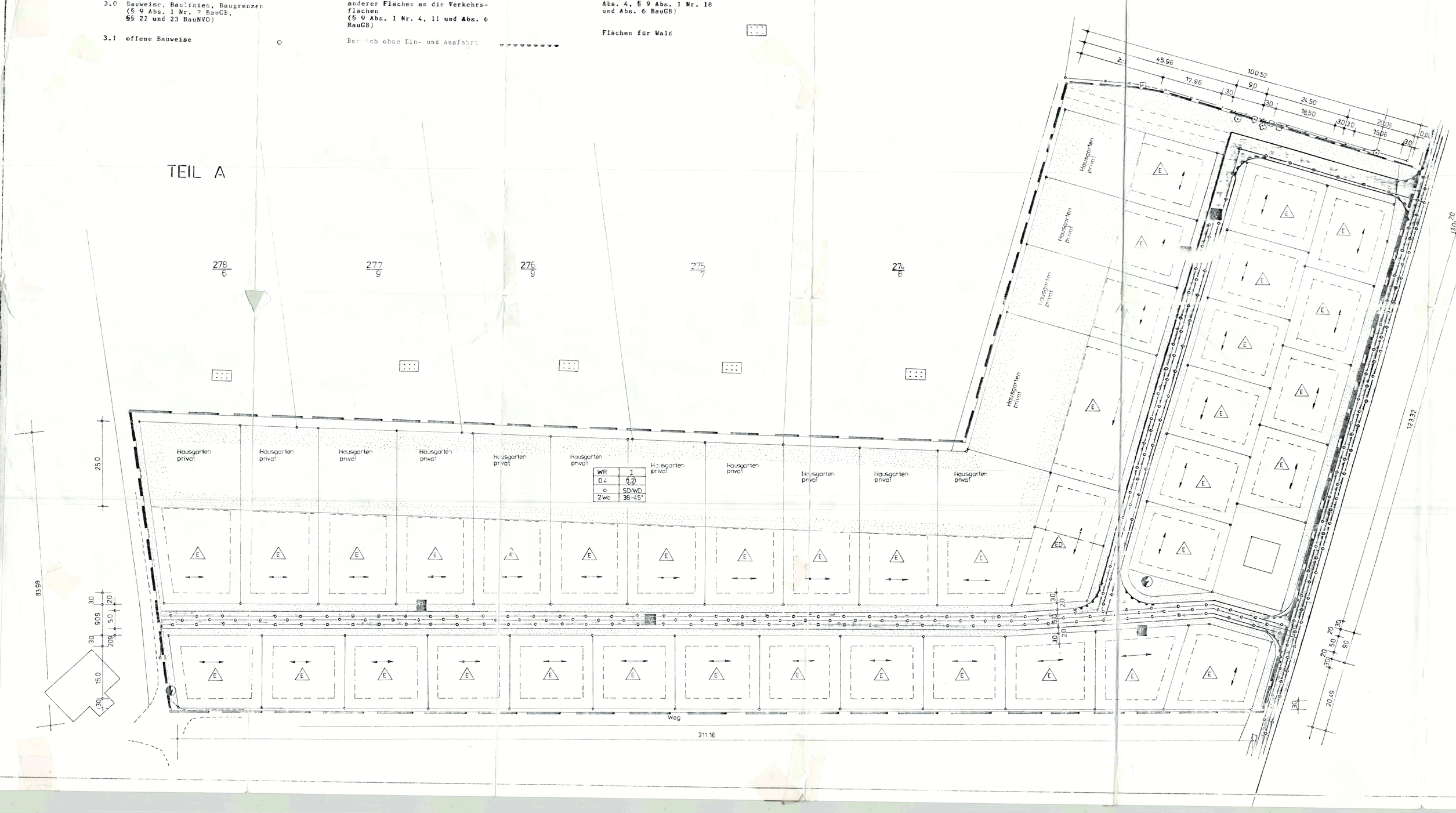
9. Sonstige Planzeichen

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

10. Darstellung ohne Normcharakter

Grundstücksgrenze

Hauptfirstrichtung



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.09.1990 und des Beschlusses vom 04.11.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 25.09.1990 bis zum 26.10.1990 und vom 05.11.1991 bis zum 22.11.1991 erfolgt.
Moraas, den .....
Siegelabdruck — Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 Bau ZVO beteiligt worden.
Moraas, den .....
Siegelabdruck — Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 04.11.1991 durchgeführt worden.
Moraas, den .....
Siegelabdruck — Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.11.1991 und 16.03.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Moraas, den .....
Siegelabdruck — Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 17.03.1992 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Moraas, den .....
Siegelabdruck — Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 25.03. bis zum 27.04.1992 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 18.03. bis zum 04.05.1992 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Moraas, den .....
Siegelabdruck — Bürgermeister

7. 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.
Moraas, den .....
Siegelabdruck — Amtsleiter

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.05.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Moraas, den .....
Siegelabdruck — Bürgermeister

9. Der Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) , wurde am 25.05.1992 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.05.1992 gebilligt.
Moraas, den .....
Siegelabdruck — Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom September 1992 erteilt.
Moraas, den .....
Siegelabdruck — Bürgermeister

11. Die Gemeindevertretung hat am 12.10.1992 den Satzungsbeschluß über den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgehoben und die Weiterführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Bebauungsplan "Wohnbebauung zum Roder" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 13.10.1992 bis zum 29.10.1992 erfolgt.
Moraas, den .....
Siegelabdruck — Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 12.10.1992 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.10.1992 gebilligt.
Moraas, den .....
Siegelabdruck — Bürgermeister

13. Die Gemeindevertretung hat am 15.03.1993 die Änderung und die erneute Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 19.03.1993 bis zum 29.03.1993 und im Kommunalanzeiger erfolgt.
Moraas, den .....
Siegelabdruck — Bürgermeister

14. Die Entwürfe des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26.03. bis zum 30.04.1993 nach § 3 Abs. 2 BauG öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 19.03. bis zum 29.03.1993 durch Aushang ortsüblich und in Kommunalanzeiger bekanntgemacht worden.
Moraas, den .....
Siegelabdruck — Bürgermeister

15. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.05.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Moraas, den .....
Siegelabdruck — Bürgermeister

16. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 10.05.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß vom 10.05.1993 gebilligt.
Moraas, den .....
Siegelabdruck — Bürgermeister

17. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde entsprechend Landesverordnung zur Übertragung von Aufgaben der höheren Verwaltungsbehörde nach BauGB vom 16.07.1993 durch den Landrat am 04.10.1993 mit/ohne Maßgaben, Auflagen und Hinweisen erteilt.
Moraas, den .....
Siegelabdruck — Bürgermeister

18. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 08.12.1993 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates vom ..... Az. ..... bestätigt.
Moraas, den .....
Siegelabdruck — Bürgermeister

19. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Moraas, den .....
Siegelabdruck — Bürgermeister

20. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... in der Zeitung ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.
Moraas, den .....
Siegelabdruck — Bürgermeister

Teil B : Text

Es Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

1. Das Planungsgebiet wird als Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO überwiegend für die Bebauung mit Familieneigenheimen festgesetzt.

2. In dem geplanten Wohngebiet sind Einzel-, Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen pro Haus nach § 9 Abs. 6 BauGB zulässig. Bei Oberfläche Fußboden im EG soll max. 0,50 m über Straßenoberkante der Erschließungsstraße liegen.

3. Der Ausbau des Dachgeschosses und Einrichtung von Aufenthaltsräumen und Wohnungen in diesem ohne Anrechnung auf die Zahl der Vollgeschosse ist möglich, die Fläche in der Dachgeschoßfläche umzurechnen.

4. Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,00 m zulässig.

5. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Stellplätze (§ 21a BauNVO), sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

6. Stellplätze und Garagen sind auf den Grundstücken selbst zu schaffen. Sie können auch auf nicht überbaubaren seitlichen Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken angelegt werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Sie haben sich in Materialwahl und Abfärbung dem Hauptgebäude anzupassen.

7. Öffentliche Plätze sind in Verkehrsflächen als Parkspuren vorzusehen.

8. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzten Sichtflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen, einschl. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (auch Werbeanl.) sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,60 - 1,0m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig.

9. In dem geplanten Wohngebiet sind Pult- und Flachdächer für Wohngebäude unzulässig.

10. Das Außenmauerwerk ist ziegelsichtig mit rotem Farbton zu errichten.
Eine Kombination mit eingefärbten Putzflächen ist zulässig. Reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Glasfenstern unzulässig.
Der Einsatz von eingefärbten oder verspiegelter Verglasung ist unzulässig.

11. Die Dacheindeckung für Satel- und Walmdächer ist mit roten Dachsteinen bzw. ziegelsichtig vorzunehmen. Die Dachneigung dieser Dächer soll zwischen 35 bis 45 Grad betragen.

12. Die Vorgärten der Grundstücke dürfen nicht als Nutzgärten verwendet werden. Sie sind mit Solitärgehölzen, Stauden und Blumenpflanzen anzulegen, pro Grundstück ist im Bereich der eingeschossigen Bebauung mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

13. Im Straßenbereich sind Hecken, Hofzufahrte und Mauern bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über Straßenoberkante zulässig. In der Hecke zugeordnete Metallzäune sind unzulässig.

14. Die vorhandenen Bäume und Sträucher, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt wurde, sollen möglichst langfristig erhalten bleiben.

15. Die festgesetzten Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können ausnahmsweise für notwendige Grundstückseinfahrten unterbrochen werden.