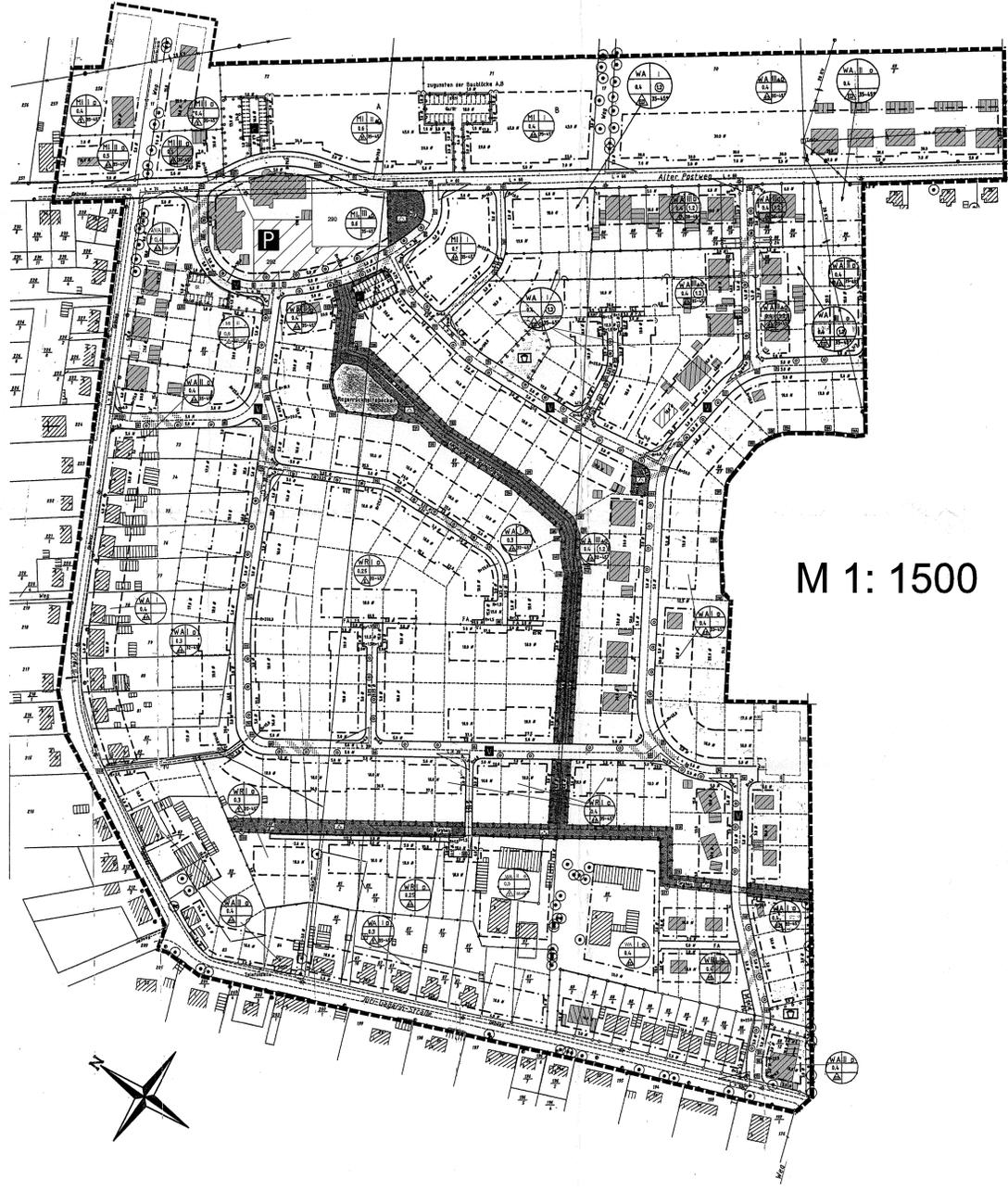


4. Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Hauskoppel" nach § 13 BauGB



M 1: 1500



Flurkartenauszug M 1 : 2500
Stand: Juni 2005

SATZUNG

der Gemeinde Neu Kalib über die 4. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hauskoppel“ nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Gemeinde Neu Kalib beschließt auf Grund des § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) die 4. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hauskoppel“. Die Änderung wird gemäß § 233 BauGB nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) durchgeführt, da das Änderungsverfahren vor dem Inkrafttreten des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) begonnen wurde.

Inhalt dieser 4. Vereinfachten Änderung sind die Aufnahme der ersten bis dritten Änderung, die Änderung der Geschossigkeit in einigen Gebieten, die Aufnahme von aktuellen Flurstücksgrenzen sowie der bereits vorhandenen Bebauung (alle aktuellen Änderungen sind in der Planzeichnung farbig dargestellt).

Neu Kalib, den 03.03.06 Der Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.06.04. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 22.07.04 gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26.07.04 durchgeführt worden/wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung durchgeführt.
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange/Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 14.10.05 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange/Nachbargemeinden nach § 4 BauGB abgewogen, den Entwurf der Satzung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die TOB/Nachbargemeinden wurden über die öffentliche Auslegung sowie dem Ergebnis der Abwägung informiert.
- Der Entwurf der 4. Änderung des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung haben in der Zeit vom 01.05.06 bis zum 01.06.06 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt: Domitz/Malib im (Baum) öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, versehen. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 01.05.06 bis 02.06.06 ortsüblich gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde bekannt gemacht.
- Die Gemeindevertretung hat die während der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung eingegangenen Anregungen abgewogen und den TOB das Abwägungsergebnis mitgeteilt.
- Der Katastermäßige Bestand am 28.07.07 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß eingetragene, die verbindliche Flurstückskarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Satzung der 4. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Hauskoppel“ bestehend aus den Planzeichnung und der Begründung wurde am 03.03.06 von der Gemeindevertretung beschlossen.
- Die Genehmigung der Satzung über die 4. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hauskoppel“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde vom 23.08.06 erteilt.
- Die Satzung über die 4. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.
- Die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann, um über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind durch Aushang in der Zeit vom 02.03.06 bis 02.03.06 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entfallen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit hin am 03.03.07 in Kraft getreten.

Neu Kalib, den 03.03.07 Der Bürgermeister

- ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN**
 - Reine Wohngebiete (WR)
 - Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNB sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNB).
 - In dem mit WR gekennzeichneten Baugebiet kann eine Bebauung nur unter Ausnutzung des gesamten Baugebietes erfolgen.
 - Allgemeine Wohngebiete (WA)
 - Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 5 BauNB sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNB).
 - Mischgebiete (MI)
 - Die zulässigen Vorhaben gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7, Nr. 8 bezogen auf Spielhallen, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, ebenso nicht die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNB (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNB).
 - Im mit MI gekennzeichneten Mischgebiet sind Einzelhandelsflächen von maximal 1000 m² statthaft, wobei ein Einzelhandelsgeschäft eine Fläche von 700 m² nicht überschreiten darf. Hierbei beschränkt sich das Angebot auf nahversorgungsrelevante Sortimente.
 - Garagen und Stellplätze
 - Kellergaragen sind nicht zulässig.
 - Vor- und Rücksprünge an der gemeinsamen Grundstücksgrenze
 - Auf Baugrundstücken, für die eine Festsetzung als Doppelhaubebauung oder als Hausgruppe getroffen ist, sind innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche Vor- oder Rücksprünge von Gebäuden oder Gebäudeteilen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze gestattet.
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Einzelanpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNB)
 - Es sind einheimische Laubbäume und Sträucher anzupflanzen.
 - Die eingetragenen Einzelstandorte für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Garagen- und Stellplatzanlagen sowie der öffentlichen Straßenverkehrsflächen dürfen geändert werden, wenn
 - vorhandene oder geplante Versorgungs- und Entsorgungsleitungen – unzumutbare Beeinträchtigungen bezüglich Belichtung angrenzender Gebäude,
 - notwendige Zu- und Abfahrten zu den Garagen und Stellplätzen dies erfordern.
 - Umgrenzung von Flächen mit der Bindung für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Einzelbäumen sowie von Gewässern
 - Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Bei Verlust ist die entsprechende Anzahl von Bäumen oder Sträuchern in gleicher Art als Ersatz anzupflanzen.
 - Die Gräben sind zu erhalten.
 - Straßenböschungen
 - Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenverkehrs erforderlich sind, können außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche angelegt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNB).
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Weitere Anpflanzungen sind vorzunehmen.
 - Weitere Begrünungsmaßnahmen
 - Je Baugrundstück, bei größeren im angefangene 500 m² Grundstückgröße ist ein einheimischer Laubbäum anzupflanzen. Die Anpflanzung ist spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu erfolgen. Es gilt eine 3-jährige Pflege- und Nachpflanzpflicht.
 - Nebenanlagen, Einfriedigungen und Bewuchs im Bereich der Sichtfelder
 - Im Bereich von Sichtfeldern dürfen Nebenanlagen, Einfriedigungen und jeglicher Bewuchs eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
 - Sockelhöhe
 - Die Sockelhöhe wird auf max. 0,75 m festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante Bürgersteig und Oberkante Fertigdecke über Kellergraben. Bei Straßen und Wegen ohne Bürgersteig gilt die Straßen- bzw. Wegekante als Bezugspunkt.
 - Drempel- und Drempelhöhe
 - Drempel sind nur zulässig, bei einer festgesetzten Geschossigkeit von III bis zu max. 1,00 m, ansonsten bis zu max. 0,75 m. Gemessen wird die Drempelhöhe in der Fläche der Außenkante der Umfassungswände von Oberkante Fertigdecke bis Oberkante Dachneigung.
 - Dachneigungen und Dachformen
 - Sofern im Bebauungsplan keine Dachneigungen und Dachformen festgesetzt sind, müssen diese an die vorhandene Nachbarbebauung angepasst werden. Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einer einheitlichen Dachneigung auszuführen. Wird kein Einvernehmen erzielt, gilt in den festgesetzten Gebieten die mittlere Dachneigung.
 - Dacheindeckungen
 - Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dacheindeckungen in einem einheitlichen Material und Farbton auszuführen. Wird kein Einvernehmen erzielt, so sind dunkelrote Dachziegel zu verwenden.
 - Dachaufbauten und Dacheinschnitte
 - Dachaufbauten (Gauben) sind bei einer Dachneigung unter 30 nicht statthaft.
 - Die zulässigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer max. Breite von 2/3 der Traufentlänge erlaubt und müssen mindestens 1,50 m von Giebel bzw. von der Grundstücksgrenze entfernt liegen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Dachfläche bei der Ausführung von Dacheinschnitten ist nicht statthaft. Ausgenommen hiervon sind geringfügige Vorpurpe von unwesentlichen Bauteilen wie z.B. Giebeln und Dachrinnen.

- Außenwandflächen
 - Die Außenwandflächen der Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit unglasierten Verbländemauersteinen auszuführen. Zugelassen werden kann für Baugruppen weißes unglasiertes Mauerwerk und Holzverkleidung. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Außenwände in einem einheitlichen Material und Farbton auszuführen. Wird kein Einvernehmen erzielt, so sind unglasierte Verbländemauersteine in rotbraunem Farbton zu verwenden.
- Garagen
 - Doppelgaragen, Reihengaragen und Garagengruppen sind in einer einheitlichen Höhe, Dachform und Dachneigung, Reihengaragen und Garagengruppen außerdem in einem einheitlichen Material und Farbton auszuführen. Wird kein Einvernehmen erzielt, so wird für Garagen eine max. Bauhöhe von 2,50 m über Oberkante Bürgersteig, ein Flachdach und für Reihengaragen außerdem unglasierte Verbländesteine in rotbraunem Farbton festgesetzt.
- Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter
 - Sofern in den Vorgartenflächen Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter angelegt werden, so sind diese mit Sträuchern dreiseitig so dicht einzuräumen, daß die Abfallbehälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht eingesehen werden können.
- Einfriedigungen
 - Als Einfriedigung ist eine bis zu 1,5 m hohe Mauer oder ein mit Sträuchern einseitig umlaufender Zaun in gleicher Höhe aus Maschendraht oder Holz in straßenseitiger Verbindungslinie zwischen den Baukörpern sowie auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen zulässig. Straßenseitig dürfen Einfriedigungen nur mit einer max. 0,5 m hohen Mauer erfolgen. Andere Einfriedigungsarten, -formen und -höhen sind zulässig bei
 - Baugrundstücken bzw. Grundstücken, deren Garten einer öffentlichen Straße oder einem öffentlichen Weg zugerechnet sind,
 - öffentlichen Kinderspielflächen.
- Ausnahmen
 - Ausnahmen von gestalterischen Festsetzungen, sowohl in zeichnerischer als auch in schriftlicher Form sind zulässig, wenn durch einen Entwurf Lösungen aufgezeigt werden, die sich städtebaulich und gestalterisch harmonisch in das Gesamtbild des Ortsteiles einfügen.

Planzeichenerläuterung

- A. Festsetzungen nach BauGB**
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNB)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNB)
 - MI Mischgebiete (§ 6 BauNB)
 - Mil Mischgebiete ohne heimische Festsetzung (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)

- 6. PLANUNGS-, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- z. B. K Geschosflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNB)
 - z. B. K Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 2 BauNB)
 - z. B. H Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (2) Nr. 3 BauNB)

- 7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Flalles der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 (4) u. § 15 (3) BauNB)
 - Umgrenzung der Flächen für Garagen (G) u. Stellplätze (St) (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) A, B, C Baublockanordnung

- 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
- o Offene Bauweise (§ 22 BauNB)
 - g Geschlossene Bauweise (§ 22 BauNB)
 - Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNB)
 - Nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNB)
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNB)

- B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
- z.B. 28°-35° Festgesetzte Dachneigung von 'bis'
- C. BESTANDSANGABEN**
- o Vorhandene Grundstücksgrenzen
 - o Vorhandene bauliche Anlage
- D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORNCHCHARAKTER**
- o Vorgeschlagene Grundstücksgrenze und Grabenführung

- 4. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
- o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - z. B. FU Nur Fußläufig, FA Fußläufig nur für Anlieger befahrbar
 - o Verkehrsflächen besonderer Art
 - o Öffentliche Parkfläche

- FULLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**
- Zahl der Vollgeschosse
 - Geschosflächenzahl
 - Grundflächenzahl
 - Bauweise
 - Dachneigung

- 5. GRÜNFLÄCHE (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
- o Grünflächen öffentlich
 - o Spielplatz
 - o Parkanlage

Auslegungsexemplar

2. verkürzte Auslegung
ausgelegt vom 13.02.06 bis 27.02.06
Bürgermeister

Bearbeitungsstand: Januar 2006