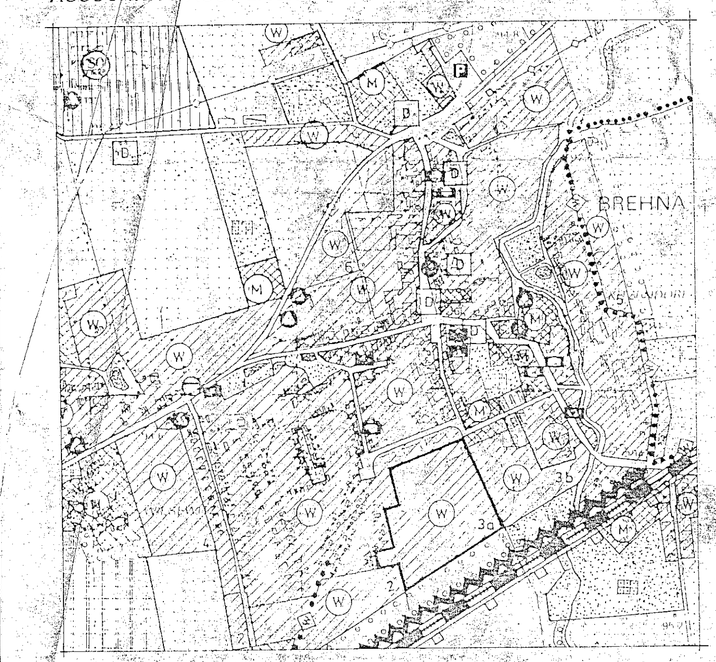
AUSSCHNITT AUS FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (ENTWURF)



M 1 : 10 000

TEXT (TEIL B)

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO.
- Unzulässig sind folgende Einrichtungen:
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungs und Bürogebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen
- Es erfolgt eine Abgrenzung in zwei Teilgebiete unterschiedlicher Nutzung (Teilgeb. 1 u. 2).
- Nutzungen außer Wohnen und Beherbergung sind nur im Erdgeschoß zulässig:
Gemeinbedarfseinrichtungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind vorrangig im Teilgebiet 1 einzuordnen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
gemäß Eintragung im Bebauungsplan nach § 16 BauNVO
- Im Plangebiet sind aufgrund § 23 (5) BauNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne §14 BauNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Ein Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig.

1.3 Von Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (§ 9 (1) 10 BauGB)
- Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen - Sichtdreiecke - sind Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stell- oder Parkplätze unzulässig. Einfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Ausgenommen sind Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von 2,0 m.

1.4 Anschluß an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Einfriedungen müssen dort, wo keine Gehwege vorgesehen sind, siehe Planzeichnung einen Mindestabstand von 0,50 m zu den äußeren Fahrbahnrändern einhalten.

1.5 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Die nicht überbaubaren und nicht eigens als Fläche für Stellplätze oder Verkehrswege festgesetzten Flächen sind als Grünflächen anzulegen.
- Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu fördern, zu pflegen, zu erhalten und gegebenenfalls artgleich zu ersetzen.
- Für den am Lärmschutzwall vorgesehenen öffentlichen Grünbereich mit Tobeplatz ist ein besonderer Freiflächenplan zu erstellen.

1.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a) b BauGB)
- Für die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Planstraßen sind typische heimische Laubbäume vorzusehen (jede Straße in einer anderen Art). Die Pestalozzistraße ist entsprechend ihrem ursprünglichen Charakter mit Obstbäumen zu bepflanzen.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Die in der Planzeichnung dargestellte naturnahe öffentliche Grünfläche ist extensiv zu nutzen, d.h., es dürfen keine Pflanzenschutzmittel oder Dünger eingebracht werden. Die Fläche ist mit einer Initialsaat zu versehen und der Sukzession zu überlassen. Grasflächen dürfen lediglich zwei- bis dreimal pro Jahr gemäht werden, wobei die erste Mahd nicht vor Juli erfolgen darf.

1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 (1) 24 BauGB)
- Im südlichen Bereich ist angrenzend an die Bahnstrecke ein Lärmschutzwall (Abmessungen entsprechend Projekt "Lärmschutzanlage" ISO Bitterfeld von 1992) vorzusehen. Eine Fläche von 100 m ab Achse Gleiskörper ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Böschung auf der dem Baugebiet zugewandten Seite sollte in der Regel im Böschungsverhältnis 1 : 3 ausgebildet werden.

2 Baugestalterische Festsetzungen

2.1 Sockel
- Die Oberkante Rohdecke im Erdgeschoß darf höchstens 0,80 m über Oberkante Gehsteig liegen.

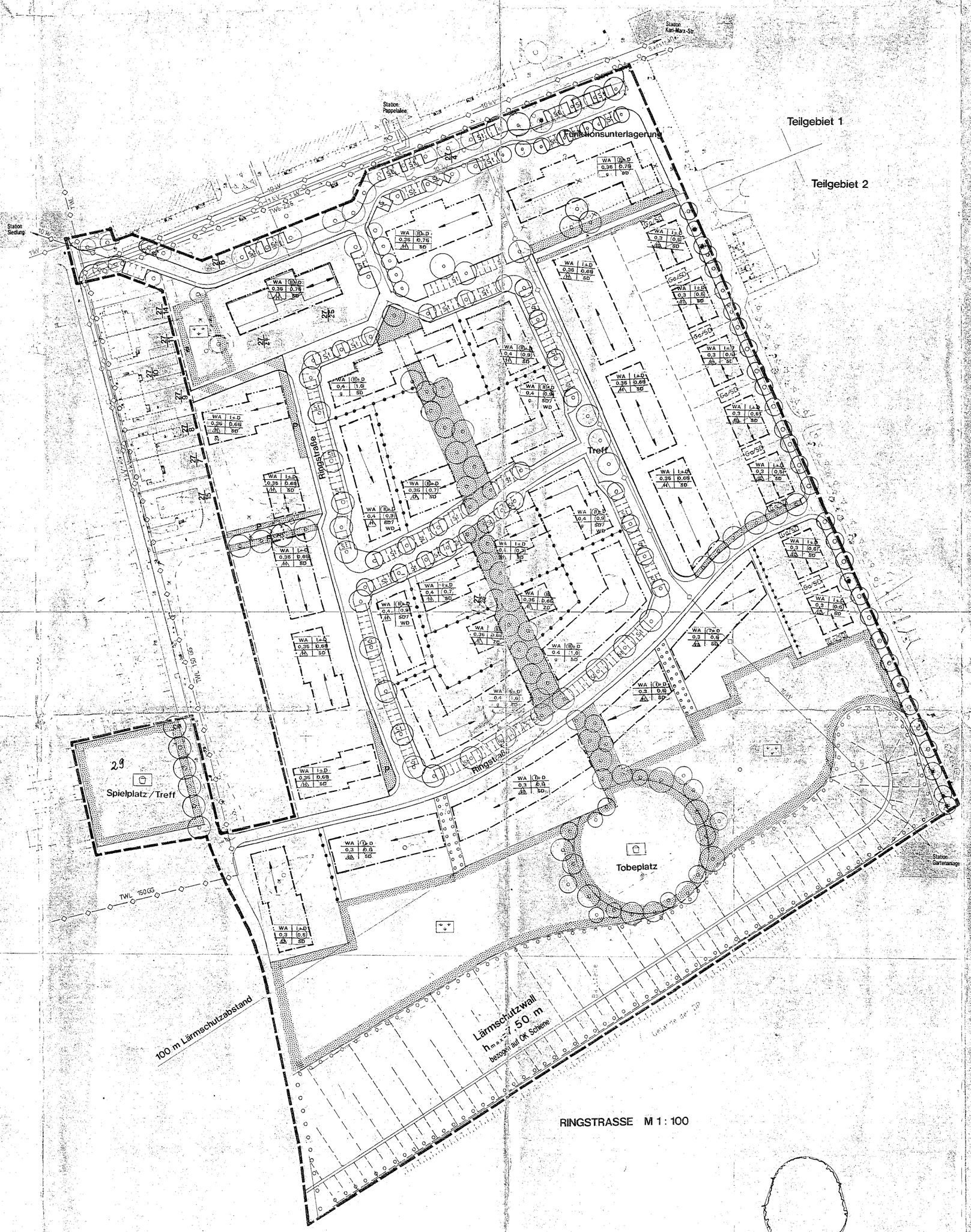
2.2 Außenwände
- Im Plangebiet sind nur geputzte Fassaden in helltonigem Anstrich bzw. Klinkerfassaden zulässig. Dabei sind die Gebäude innerhalb von Hausgruppen aufeinander abzustimmen.
- Untergeordnete Fassadenteile - bis 40% der Gesamtaußenfläche incl. der Fenster-, Tür- und Torflächen gerechnet) - sind abweichend auch in anderen Materialien zulässig.
- Unzulässig sind Plattenverkleidungen und Riemchen.

2.3 Dach
- Die Sattel-, bzw. an städtebaulich bedeutenden Stellen (s. "Städtebaulicher Gestaltungsplan") ausgewiesenen Zeltdächer und abgewalmten Dächer sind in einer Neigung von 45° auszubilden.
- Als Deckungsmaterial sind rot- bis brauntonige, nicht glänzende Pfannen zulässig.
- Für beide Hälften eines Doppelhauses bzw. innerhalb von Reihenhäusern sind nur einheitliche Materialien und Farben zulässig.

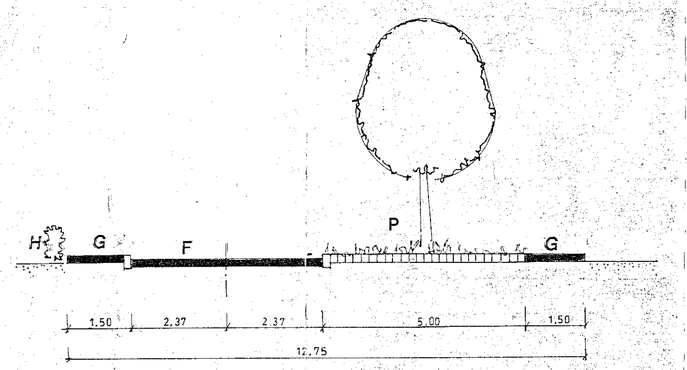
2.4 Einfriedungen
- Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur mittels Heckenpflanzungen unter Verwendung heimischer Arten zulässig.
- Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

2.5 Verkehrsflächen
- Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Die Stellplätze für Eigentümer sind grundsätzlich innerhalb der Grundstücksgrenze vorzusehen.
- Die ausgewiesenen Stellplätze vor den Reihenhäusern können als Carports ausgebildet werden, die Doppelhäuser erhalten Garagen.
- Für Mischverkehrsflächen und Gehwege sind unstrukturierte Beläge nicht zulässig, sie müssen sich im Material von den Straßen unterscheiden.
- Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen dürfen nur mit einer wasserdurchlässigen Decke befestigt werden.

2.6 Antennenanlagen
- Eine Verkabelung oder ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage ist vorzusehen.



RINGSTRASSE M 1 : 100



F FAHRBAHN
G GEHWEG
P PARKSTREIFEN MIT GRÜN
H HECKE

→ In Bereich des südlichen Wohnhofs ist der Fußweg durch den Grünzug befahrbar mit einer Breite von 3 m auszuführen. An den Einfahrten sind umklappbare Poller zu installieren, um eine Befahrbarkeit nur für die Bewohner der Wohngebäude in Innern des Hofes zu ermöglichen.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuche in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) sowie nach §83 der Bauordnung vom 20.Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S.929) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 07.02.1991 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "Pestalozzistraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 07.02.1991 (Beschluß-Nr. B-115/91).
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 25.02.91 bis zum 04.03.91 erfolgt.

Brehna, den 11.05.93 — Der Bürgermeister

2. Beteiligung Raumordnung
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Brehna, den 11.05.93 — Der Bürgermeister

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 02.10.1991 durchgeführt worden.

Brehna, den 11.05.93 — Der Bürgermeister

4. Trägerbeteiligung
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.08.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Brehna, den 11.05.93 — Der Bürgermeister

5. Auslegungsbeschluß
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.01.92 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt (Beschluß-Nr. 25-117/92).

Brehna, den 11.05.93 — Der Bürgermeister

6. Öffentliche Auslegung
Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.9.92 bis zum 30.10.92 während folgender Zeiten: Montag bis Freitag von 9 – 15 Uhr und 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 21.9.92 bis zum 30.10.92 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Brehna, den 11.05.93 — Der Bürgermeister

7. Katastermäßiger Bestand
Der katastermäßige Bestand am 7.8.93 wird als richtig bescheinigt.

Bitterfeld, den 6.5.93 — Der Leiter des Katasteramtes

8. Bedenken und Anregungen
Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.03.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Brehna, den 11.05.93 — Der Bürgermeister

9. Beschlußfassung zum B-Plan
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.03.93 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 26.03.93 gebilligt (Beschluß-Nr. 32-143/93).

Brehna, den 11.05.93 — Der Bürgermeister

10. Genehmigung
Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.06.1993, Az: 25-21402-Brehna/Bl. 30460 Auflage hinweisen - erteilt.

Dessau, den 22.06.1993 — Bezirksregierung Dessau — i.A.

11. Nebenbestimmungen
Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderenden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.

Brehna, den ..... (Dienstsiegel) Der Bürgermeister

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

Brehna, den 10.9.93 — Der Bürgermeister

13. Bekanntmachung der Genehmigung
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 in der Zeit vom 20.9.93 bis zum 20.10.93 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216 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.

Brehna, den 10.9.93 — Der Bürgermeister

Plangrundlage: Lageplan Baugebiet Musikantenweg, Brehna, Flur 12, Dipl. Ing. Friedrich Höhne, Maßstab 1: 500, Stand 18. 02. 92

PLANZEICHEN Planzv 90

1. Art der baulichen Nutzung
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Zahl der Vollgeschosse (Z)
- (II) — Höchstgrenze
- 7.5 (II) — zwingend

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- u Doppelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- g — geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grundstücksgrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Stellplätze
- Bebauungsplan Wohnweg
- Fußweg

5. Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- sonstige Grünflächen
- Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Bäume

7. Sonstige Planzeichen
- Flächen für Nebenanlagen
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- mit Gehrechten zugunsten des Allgemeinheit zu belastende Flächen
- Aufschüttungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

8. Darstellungen ohne Normcharakter
- Firstrichtung
- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- ZD — Zeltdach

Nutzungsschablone

WA	Baugebiet
0,4	Grundflächenzahl
o	Bauweise
D	Dachform
II	Zahl der Vollgeschosse
	Geschoßflächenzahl

- abzubrechende Gebäude
- SWA — nachrichtliche Übernahme der Trinkwasserleitung entsprechend Stellungnahme MIDEWA vom 15.10.1992
- ELT — nachrichtliche Übernahme der Elt-Kabel entsprechend Stellungnahme der MEAG vom 05.04.93

0 5 10 20 50 100 150

BEBAUUNGSPLAN Nr. 4

BREHNA - Pestalozzistraße

Büro für Stadtplanung
Dipl. Ing. U. Rheinländer

Maßstab 1 : 1 000
Halle April 1993

Bürgermeister — Planverfasser