

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

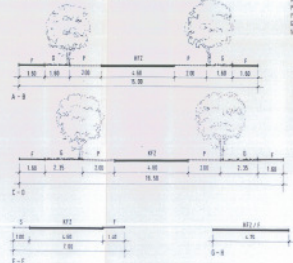
1:1000

Vorläufige amtliche Planunterlagen für einen Bebauungsplan



WA 10 (RZ 0,3)

STRASSENQUERSCHNITTE 1:100



ZEICHNERKLÄRUNG

Es gilt die BauVO vom 23.01.1989, zuletzt geändert am 22.04.1993 und die BauV vom 16.11.1990.

- FESTSETZUNGEN**
- Größe des öffentlichen Grünraumes der Sondernutzung § 9 (7) BauGB
 - WA** Allgemeiner Wohnplatz § 9 (1) 1. BauGB u. § 4 BauVO
 - RZ 0,3** Dachflächen § 9 (1) 1. BauGB u. § 16 BauVO
 - I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 9 (1) 1. BauGB u. § 16 BauVO
 - Offene Flächen** § 9 (1) 2. BauGB u. § 22 BauVO
 - Der Freiraum** § 9 (1) 2. BauGB u. § 22 BauVO
 - Der Einzel- u. Doppelpark** § 9 (1) 2. BauGB u. § 22 BauVO
 - Begrünung** § 9 (1) 2. BauGB u. § 22 BauVO
 - Erde** § 9 (1) 4. BauGB
 - Stützpunktflächen** § 9 (1) 1. BauGB
 - Stützpunktgrünflächen** § 9 (1) 1. BauGB
 - Offentliche Plätze** § 9 (1) 1. BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen** § 9 (1) 2. BauGB
 - Gemeinschaftsanlagen für Mitglieder**
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanzen und zur Erhaltung von Tieren und Pflanzen** § 9 (1) 25. BauGB
 - Mehrfache über Abgrenzung von Anlagen** § 9 (1) 25. a) BauGB
 - Anpflanzen von Bäumen** § 9 (1) 25. a) BauGB
 - Erhaltung von Bäumen** § 9 (1) 25. b) BauGB
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Maßnahmen zum Schutz vor erheblichen Umweltschäden** § 9 (1) 26. BauGB
 - Hier: Landesfördermaßnahmen** § 9 (1) 26. BauGB
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung** innerhalb eines Baugebiets § 16 (1) BauVO

NACHRICHTLICHE KENNZEICHNUNGEN UND ÜBERNAHMEN § 9 (5) + (6) BauGB

Abkürzungen im Landesplan § 20 BauVO

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- Carports / überdachte Flächen
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Geplante Flurstücksgrenzen
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Gebäude mit Seitenabgrenzung
- Fortfallende Pläne
- Maßstäbe in Metern
- Wechselliste von Wechsellisten in Metern

TEXT - TEIL B

1. **MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE** § 9 (1) 3. BauGB
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 qm.
2. **HÖCHSTZÄHLE ZAHLE DER WOHNEINHEITEN** § 9 (1) 6. BauGB
In den Wohngebäuden und Wohnhäusern 2 Wohnlagen zulässig.
3. **GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** § 32 BauGB
Für Hauptgebäude und Nebengebäude von 20m bis 51m zulässig.
Für Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.
- 3.2 **DACHFORMEN**
Die Formen sind nur Sattel- und Krüppeldachformen zulässig.
- 3.3 **DACHLÄUFEN**
Die Breiten von Dachläufen darf maximal 1/3 der Traufhöhe betragen.
- 3.4 **SOCKELHÖHEN**
Sockelhöhen sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm über Grundebene zulässig.
4. **FLÄCHEN FÜR STÜTZPLÄTZE** § 9 (1) 4. BauGB
Für Wohnen sind im Baugebiet geeignete 2 Stützplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
5. **GESTALTUNG DER GRÜNLÄCHENFREIZONEN** § 92 BauGB
BEFESTIGUNG DER PRIVATEN ZUFAHRTEN UND STÜTZPLÄTZE
Für private Zufahrten und Stützplätze sind nur wasser- und luftschädliche Aufbauten (z.B. Rasenmatten, Plaster mit Versickerungslagen o.ä.) zulässig.
6. **FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** § 9 (1) 16. BauGB
Zur Abnahme von Oberflächenwasser der Dächer und Verkehrsflächen sind zu planen. Zu den Verkehrsflächen ist eine Leinwand zu errichten.
7. **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR FLEISEN UND ZUR ENTWICKLUNG VON NEUTRAL UND LAUSCHPLÄTZEN** § 9 (1) 20. BauGB
Für die Kochherdplanung sind nur bodenschützende Laubgehölzer zu verwenden. Die Gehölze sind in folgenden Verhältnis zu pflanzen:
Bäume 1. Größe 10 %
Bäume 2. Größe 10 %
Sträucher 80 %
8. **ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** § 9 (1) 25. a) BauGB
8.1 An Bäumen sind nur bodenschützende Laubgehölze als Hochkrone zu pflanzen.
8.2 Für Hecken sind ausschließlich bodenschützende Laubgehölze zu verwenden.
8.3 Zu Grundhecken sind mindestens 2 stammschonliche Leiblebener zu pflanzen.
8.4 Auf den rückwärtigen Grundstück zu Hausnummer 25 am Birkenweg sind 2 Obstbäume als Hochkrone zu pflanzen.
9. **BEWAHREN DER BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** § 9 (1) 25. b) BauGB
Durch das Erhaltungsgelände gestanzte Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen. Bei Abfall der Bäume sind Hochkrone der gleichen Art nachzupflanzen.
10. **VORBEREITUNG ZUM SCHUTZ BEI EINER SCHÄDLICHE UMSCHLÜPFBESTIMMUNG** § 9 (1) 26. BauGB
Die in der DRV 1000 (Hochbau) im WA-Gebiet geforderten Orientierungswerte zum Schutz vor einer Gefährdung bis 50 m. gemessen von Höhe der 1.100. Ebene, sind für die Grundstücke folgende Werte der Gebäude auf den in der Fluchtlinie geneigten Grundstücken und daher Landesbauvorschriften nach DRV 1000 vorzusehen und in Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

VERFAHRENSWEISE

1. Aufgabebefehl der Aufstellungskommission der Gemeindevertretung vom 12.11.2010.
2. Die öffentliche Beteiligungsverfahren des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abgabe an den Bauamtsleiter gemäß § 30, Abs. 1 S. 1, BauGB, den 12.11.2010.
3. Von der Anwendung der § 2 Abs. 1 BauGB beruht nach § 1 S. 1 des BauGB-Bestimmungen. Die Bürger werden im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans informiert.
4. Die von der Planung beschriebenen Tätigkeiten sind im Rahmen des § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.
5. Die Gemeindevertretung hat am 12.11.2010 den Bebauungsplan aufgestellt und die Aufstellung beschlossen.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Fluchtlinie (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde der Öffentlichkeit am 12.11.2010, bis zum 12.11.2010, während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder mündlich geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 12.11.2010 bis zum 12.11.2010 durch Auslegung öffentlich bekannt gemacht worden. Auf die Möglichkeit zu einer Einreichung nach § 2 Abs. 2 BauGB wurde hingewiesen.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Dabei haben der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Fluchtlinie (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 12.11.2010 bis zum 12.11.2010, während der Dienstzeiten öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder mündlich geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 12.11.2010 bis zum 12.11.2010 durch Auslegung öffentlich bekannt gemacht worden.
8. Die Gemeindevertretung hat die öffentliche Auslegung und den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Fluchtlinie (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12.11.2010 genehmigt.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Fluchtlinie (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.11.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.11.2010 genehmigt.
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Fluchtlinie (Teil A) und dem Text (Teil B), wird nunmehr genehmigt.
11. Der Satzungsentwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Fluchtlinie (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde der Öffentlichkeit am 12.11.2010, bis zum 12.11.2010, während der Dienstzeiten öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder mündlich geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 12.11.2010 bis zum 12.11.2010 durch Auslegung öffentlich bekannt gemacht worden. Auf die Möglichkeit zu einer Einreichung nach § 2 Abs. 2 BauGB wurde hingewiesen.

SATZUNG DER GEMEINDE GÜLZOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9

Gebiet : Birkenweg und Meiereistraße 5 bis 35

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (V.m. § 3 (1) BauGB) wird hiermit beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet 'Birkenweg und Meiereistraße 5 bis 35', bestehend aus der Fluchtlinie (Teil A) und dem Text (Teil B), anzusetzen.

ÜBERSICHTSPLAN 1:25000



GEMEINDE GÜLZOW BEBAUUNGSPLAN NR. 9

Verarbeitet: 12.11.2010; Freie Architekten, Gültiger Str. 9, 21485 Schwabenteich; Tel. 0 41 91 91 10