

PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1:1000



5. vereinfachte Änderung
TEILFLÄCHE 2
WA

5. vereinfachte Änderung
TEILFLÄCHE 1
WA
GRZ 0,30

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNVO 1990 und die PlanZV 90

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO)
- GRZ 0,30
- Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 BauNVO)
- Offener Raumanteil (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)
- Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Vorkautionen siehe Text Ziff. 5

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorhandene Flurstückskurven
- Geplante Flurstücksgrenzen
- Nutzungszonabäne

TEXT - TEIL B

A) FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bezugspunkt für die nachfolgenden Höhenfestsetzungen ist die Oberkante des zugehörigen Erschließungsstraßenabschnitts.

Die maximale Flurhöhe beträgt 10,00 m

2. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6. BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist auf 2 Wohnungen je Haus begrenzt.

3. BODENSCHUTZMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für alle Zuwegungen und Stellplätze auf den Grundstücken sowie für die Gemeinschaftsstellplätze und die öffentlichen Parkplätze sind wasser- und luftschonende Beläge (Schottersteinen, Rasengittersteine, Plaster mit Versickerungslagen, wassergebundene Decks, etc.) zu verwenden.

4. REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das Oberflächenwasser ist nach ATV - A 138 durch Versickerungslagen abzulassen. Die Art der Versickerungslagen ist wegen der unterschiedlichen Bodenverhältnisse für jedes Grundstück individuell zu bestimmen. Für das Dachflächenwasser sollen bei geeigneten Bodenverhältnissen flache Müden in anstehenden Boden ausgehoben werden. Eine Versickerung bzw. Abdeckung hat nicht zu erfolgen. Die Müden sind mit Rasensand oder individuell durch Gehölz- oder Staudenpflanzungen zu begrünen. Die Lage auf dem Grundstück kann individuell gewählt werden.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die Außenbereiche der zum ständigen Aufenthalt von Personen bestimmten Räume, die direkte Sicht auf die Sachsenwaldstraße haben und die weniger als 50 m entfernt sind, sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passive Schutzmaßnahmen erforderlich. Diese erfolgen für Wohnungen nach DIN 4109 ein bewertetes rausseitendes Schalldämm-Maß von $R_w \geq 35$ dB. Für Büroläume und ähnliches gelten um 5-dBA verminderte Werte.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S_{ov} zur Grundfläche S_g nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu erhöhen oder zu mindern.

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Technischen Baubestimmungen zu führen (Einführung der DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Erfaß des Innenminimiers vom 15.11.1990 - IV/95a-S16.533.11-Ambk Schl.-H 1999, Nr.4949, S.696)

Werden Fenster von Schallräumen in den Oberbühnen angeordnet, für die Schutzmaßnahmen festgesetzt sind, dann sind schalldämmende Lüftungöffnungen vorzusehen.

B) FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 92 LBÜ

1.1 DACHNEIGUNGEN

Für Hauptgebäude sind Dächer mit Neigungen von 20° bis 45° zulässig. Für Hauptgebäude sind Dächer mit geringeren Neigungen zulässig, wenn sie begründet werden.

1.2 DACHFORMEN

Für Hauptgebäude sind nur Sattel-, Waln- und Krüppeldach zulässig.

1.3 MATERIALIEN

a) AUSSENWÄNDE

Zulässig sind nur äußere Wandbeläge aus Verklebziegelmauerwerk, Holz und Putz (ThermoPutz).

Für Einzelhausgrundstücke entlang der Sachsenwaldstraße GRZ. Zulässig sind die vorgenannten Materialien nur in zierender Farbe.

b) DACHEINDECKUNGEN

Für Hauptgebäude sind nur Ton- oder Betondachziegel zulässig. Für untergeordnete Bauteile (z.B. Dachgauben) sind auch Eindeckungen mit Zink- und Kupferblech zulässig.

Für Einzelhausgrundstücke entlang der Sachsenwaldstraße GRZ. Zulässig sind nur unglasierte Ton- oder Betondachziegel in rötlich bis rotbrauner Farbe bzw. Zinkblech.

1.4 EINFRIEDLUNGEN DER GRUNDSTÜCKE

Einfriedlungen zur Straße hin dürfen maximal 1,00 m hoch sein. Zulässig sind Konstruktionen aus Holz, Schmelzstein, Zaungeflecht, Feldsteinen und Pflanzungen.

1.5 SOCKELHÖHEN

Sockelhöhen sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm über dem zugehörigen Erschließungsstraßenabschnitt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgebot in Form des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindeverteilung vom 24.05.2007. Die endgültige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 07.07.2007 bis zum 13.07.2007 erfolgt.
2. Die von der Planung berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.07.2007 und 31.08.2007 zur Abgabe ihrer Stellungnahmen aufgefordert.
3. Die Gemeindevertretung hat am 05.07.2007 den Entwurf der Bebauungsplanung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.07.2007 bis zum 20.08.2007 während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit Angaben über die Arten verfügbarer unmittelbarer Informationen und dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungstermine abgegeben werden können und daß nicht fragegemäß eingegangene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Beschluss unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 07.07.2007 bis zum 13.07.2007 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Kuldewürde, den 21.08.2007



5. Der Entwurf der Bebauungsplanung wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf der Bebauungsplanung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.08.2007 bis zum 08.10.2007 während der Sprechstunden erneut öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit Angaben über die Arten verfügbarer unmittelbarer Informationen und dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungstermine abgegeben werden können und daß nicht fragegemäß eingegangene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Beschluss unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 30.08.2007 bis zum 08.09.2007 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Kuldewürde, den 08.10.2007



6. Die Gemeindevertretung hat die abgelegenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.10.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde festgestellt.
7. Die Gemeindevertretung hat die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 16.10.2007 als Setzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss getilgt.

Kuldewürde, den 16.10.2007



8. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgelegt und ist bekanntzumachen.
9. Der Beschluss der Bebauungsplanung, sowie die Stelle, bei der der Plan auf dem Gelände der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden vom 14.11.2007 bis zum 20.11.2007 öffentlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Erhebungsansprüche geltend zu machen und die Erörterung dieser Ansprüche (§ 46 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsanträge die § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Setzung ist mit dem am 27.11.2007 in Kraft getreten.

Kuldewürde, den 20.11.2007

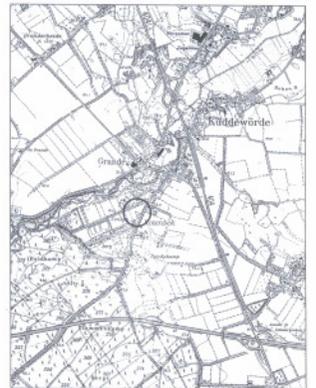


SATZUNG DER GEMEINDE KULDEWÜRDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 5. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

GEBIET:
SACHSENWALDSTRASSE / LANGENSTÜCKEN

Aufgrund des § 10 LVm, § 13 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.10.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12/ 5. vereinfachte Änderung für das Gebiet "Sachsenwaldstraße / Langenstücke", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN 1:25000



GEMEINDE KULDEWÜRDE BEBAUUNGSPLAN NR. 12
5. VEREINFACHTE ÄNDERUNG