

Satzung der Gemeinde Pretzien

Bebauungsplan Nr. 2 "Grosze Bruchwiese" "

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes zur Bewertung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes beim Zugewinnausgleich vom 14. September 1994 (BGBl. I, S. 2324).

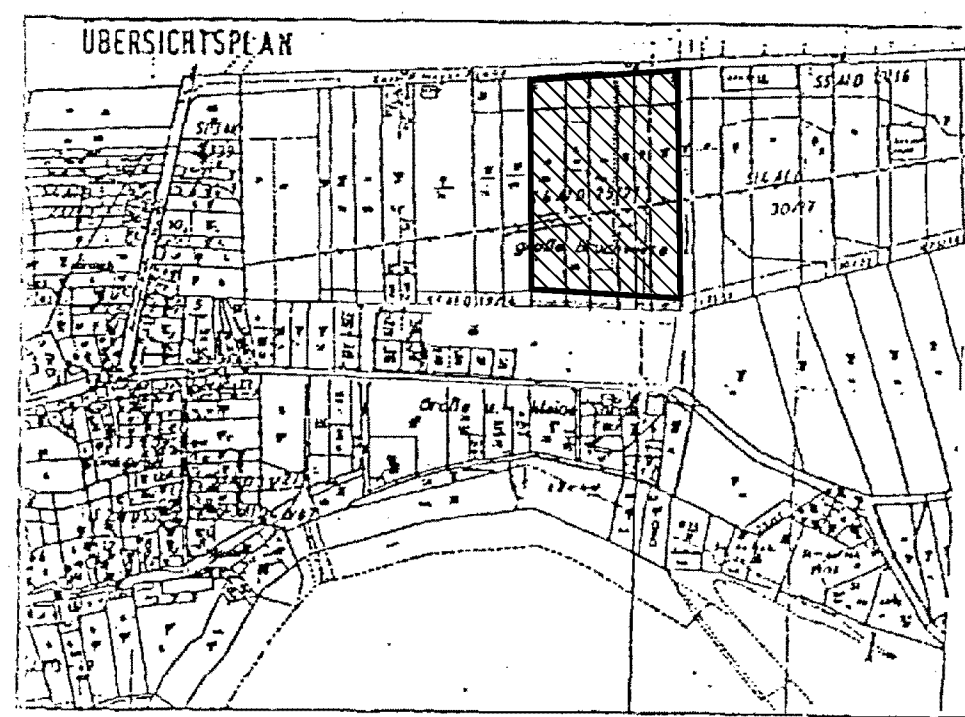
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV, Abschnitt Nr. 2, des Einigungsvertrages (G. o., BGBl. II, S. 885, 1124).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 19. Dezember 1990.

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 11. Februar 1992 (GVBl. LSA Nr. 7/1992, S. 108 ff.).

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA Nr. 31, S. 723).

Gemarkung Pretzien Flur 1



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 12 (6) und § 14 (1) der BaunVO sind Nebenanlagen als Gebäude und Garagen in den Bereichen zwischen der Straßengrenzungslinie und der vorderen Bauzunge (Vorgarten) nicht zugelassen.

2.1 Um für die zu erwartenden Flächenversiegelungen einen Ausgleich zu schaffen, werden Anpflanzungen festgesetzt. Hierbei sollen pro 400 m² Grundstückfläche 1 Laubbau gepflanzt werden.

Für die Bepflanzung sind nur standortgerechte Gehölze zulässig (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 a BauGB). Als heimische Gehölze werden empfohlen: Stieleiche, Winterlinde, Birke, Spitzahorn, Wildrosearten, Forsythie, Liguster sowie Obstbäume aller Art.

2.2 Die auf dem Flurstück 64 befindlichen Obstbäume sind weitgehend zu erhalten.

Für jeden gerodeten Baum sind auf dem gleichen Grundstück Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Gehölzarten nach Pkt. 2.1

Für 1 gerodeten Baum Stammdurchmesser	Ersatzpflanzung mit einem Stammdurchmesser von 5 cm
bis 10 cm	1 Stück
von 11 bis 15 cm	2 Stück
von 16 bis 20 cm	3 Stück
über 21 cm	4 Stück

Für Sträucher werden keine Ersatzpflanzungen verlangt. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen sind an der Flurstücksgrenze zum Flurstück 394/63 als Sichtschutz vorzunehmen.

3. Alle Pflanzarbeiten sind gemäß DIN 1916 ausgeführt und die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

4. Maß der Versiegelung § 19 (4) BauVO

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist höchstens um 25 v.H.

- nur durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten und

- wenn durch die wasserundurchlässige Bauweise der Flächen bzw. Fassaden- oder Dachüberdeckung die negativen Auswirkungen auf die Umwelt ausgeglichen werden, zulässig.

5. Sämtliche Beläge der Zufahrten zu den Grundstücken sind in der Form, Material und Farbe der jeweiligen Erschließungsstraße anzupassen.

6. Einfriedigungen

Für die Grundstücksabgrenzungen sind folgende Einfriedigungen zulässig:

- Zäune aus senkrecht stehenden Latten (Lattenform: rechteckig oder halbrund)
- Scherenzäune
- Hecken
- Drahtzäune nur in Verbindung mit Hecken

Die Einfriedigungen dürfen im Bereich der allgemein zugänglichen Verkehrs- und Grünflächen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Pfeiler und Sockel sind zulässig; ihre Gestaltung erfolgt in Anpassung an die Außenwände des Wohnhauses. Höhe der Pfeiler muß der Zaunhöhe entsprechen. Die Höhe der Sockel darf 0,30 m nur dort überschreiten, wo ein Ausgleich von unterschiedlich hohem Gelände erforderlich ist.

7. Vollgeschosse

Das 2. Vollgeschoss ist im Dachraum liegen.

Definition: Dachraum ist der Stohlraum der Raum oberhalb der Ebene, zwischen den äußeren Schnittlinien der Außenwand und der Dachkante an den Traufseiten.

8. Dachformen

In WA-Gebiet sind für die Gebäude nur Sattel-, Wal- und Krüppeldach zulässig. Die Mindestdachneigung ist mit 30° und höchstens 50° Grad festgesetzt. Bei Nebengebäuden und Garagen sind Flachdächer zulässig.

9. Die Dachüberdeckung hat bei geneigten Dächern mit farbigen Dachziegeln in Anpassung an das Mauerwerk aus Ton oder Zement zu erfolgen.

Abschichten von dieser Vorschrift sind zulässig, sofern in Dachflächen Anlagen zur Energiegewinnung durch Solartechnik entsprechend den technischen Anforderungen eingebaut werden sollen.

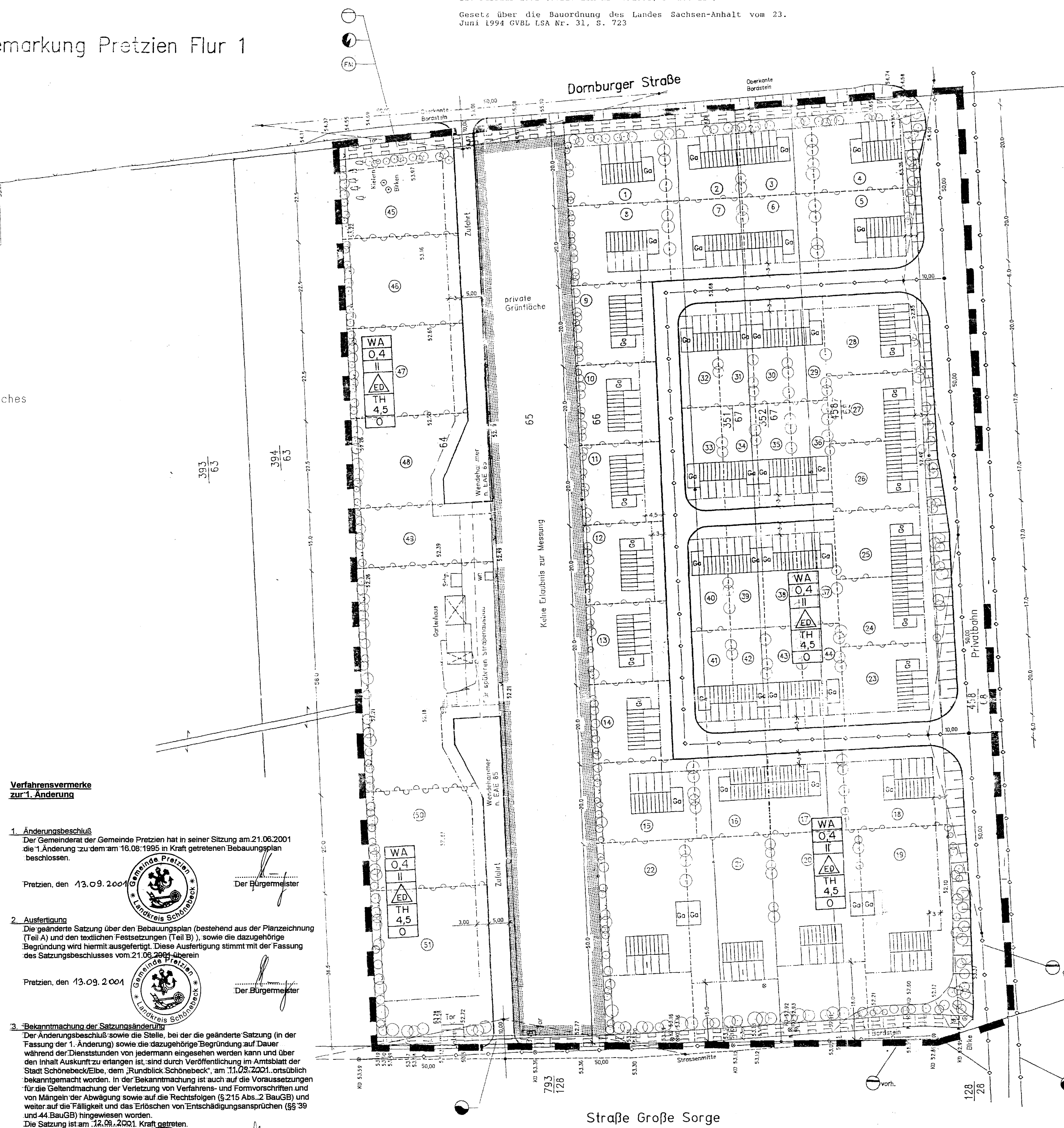
10. Die Außenwände der Gebäude sind in Ziegelsichtmauerwerk (DIN 105) oder Putz mit Anstrich auszuführen.

Planzeichenfestsetzung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baulinie
- Baugrenze
- Mit Geh- und Leitungsrechten für Ver- und Entsorgungsleitungen zu belastende Flächen
- Hauptver- und Entsorgungsleitungen
- Abwasser
- Trinkwasser
- Energie
- Fernmeldewesen
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- TH Maximale Trauthöhe
- E Einzeihäuser
- D Doppelhäuser
- O Offene Bauweise
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 65 Flurstücknummern
- Sammelgrube als Übergangslösung für Schmutzwasserentsorgung
- Ga Garage
- O Bäume
- Sträucher
- Grünfläche

informative Planzeichen

- neue Parzellengrenze
- 14 Nummer des Baugrundstückes



Verfahrensvermerke zur Änderung

1. **Änderungsbeschluss**
Der Gemeinderat der Gemeinde Pretzien hat in seiner Sitzung am 21.06.2001 die 1. Änderung zu dem am 16.08.1995 in Kraft getretenen Bebauungsplan beschlossen.
Pretzien, den 13.09.2001
Der Bürgermeister

2. **Ausfertigung**
Die geänderte Satzung über den Bebauungsplan (bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B)), sowie die dazugehörige Begründung wird hermit ausgeteilt. Diese Ausfertigung stimmt mit der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 21.06.2001 überein.
Pretzien, den 13.09.2001
Der Bürgermeister

3. **Bekanntmachung der Satzungsänderung**
Der Änderungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die geänderte Satzung (in der Fassung der 1. Änderung) sowie die dazugehörige Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Schönebeck/Elbe, dem "Rundblick Schönebeck", am 11.09.2001, öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlischen von Einspruchsansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 12.09.2001 in Kraft getreten.
Pretzien, den 13.09.2001
Der Bürgermeister

Anmerkung:
Grundlage des Planungsauftrags ist der Amtliche Lageplan vom 15.04.1993
erstellt durch: O. Völz, R. Ludwig, M. Schwefler,
Feldmühlweg 18
4770 Soest

Planzeichnungsgesamt Mängelprüfung
Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage
Im Auftrage

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis ... erfolgt.
Pretzien, den ...
Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 1, i.V.m. § 4, Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Pretzien, den ...
Der Bürgermeister
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom ... ist nach § 3, Abs. 1, Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
Pretzien, den ...
Der Bürgermeister
- Die von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Pretzien, den ...
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
Pretzien, den ...
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen und gestalterischen (örtlichen Bauvorschriften) Festsetzungen, sowie der Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienststunden nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Gedanken und Anregungen während der Auslegungsdauer von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können in der Zeit vom ... bis ... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Pretzien, den ...
Der Bürgermeister
- Die Planungsunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch genau. Die Übersichtlichkeit der neu zu bildenden ... ist einwandfrei möglich.
Ort, Datum 20.09.95
Der Bürgermeister
- Die von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange sind erneut mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme zum geänderten B-Planentwurf aufgefordert worden.
Pretzien, den ...
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am ... die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfes beschlossen.
Pretzien, den ...
Der Bürgermeister
- Der geänderte B-Planentwurf, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen und gestalterischen (örtlichen Bauvorschriften) Festsetzungen, sowie der Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienststunden nach § 3, Abs. 2, BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Gedanken und Anregungen während der Auslegungsdauer von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können in der Zeit vom ... bis ... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Pretzien, den ...
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am ... über die Anregungen und Bedenken, die während der Planaufstellung geäußert wurden beraten und beschlossen. Der geänderte B-Planentwurf wurde gebilligt.
Pretzien, den ...
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen und gestalterischen (örtlichen Bauvorschriften) Festsetzungen, wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.
Pretzien, den ...
Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplananpassung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen und gestalterischen (örtlichen Bauvorschriften) Festsetzungen, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... erteilt.
Pretzien, den ...
Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplananpassung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen und gestalterischen (örtlichen Bauvorschriften) Festsetzungen, wird hermit ausgeteilt.
Pretzien, den ...
Der Bürgermeister
- Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, sind am ... in Pretzien 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 (§ 215, Abs. 2, BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlischen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 9, BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
Pretzien, den ...
Der Bürgermeister

Bauherr: ...
Gemeindeverwaltung Pretzien
Maßstab: 1:500
Bebauungsplan Nr. 2 "Grosze Bruchwiese"
Dipl.-Ing. F. Halfen
Ingenieurgesellschaft m.B.H.
Mittelstraße 24 - 06785 Oranienbaum
Zeichnung Nr.: 1