

Teil B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Textfestsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO) Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein reines Wohngebiet WR festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

1.2 Festsetzungen zu Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

1.2.1 Für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften sind je 2 Stellplätze herzustellen. Für Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser wird pro Wohneinheit eine Mindestanzahl von 1 Stellplatz festgesetzt.

1.2.2 Im reinen Wohngebiet WR sind Stellplätze und Garagen sowie zugehörige Nebenanlagen auch in Tiefgaragen oder in unterirdischen Garagengeschossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

1.2.3 Tiefgaragen werden gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO nicht auf die Grundfläche angerechnet, wenn die Dächer der Tiefgarage außerhalb von Umfassungswänden von Hauptgebäuden mit einer Erdschicht von mindestens 40 cm überdeckt und mit einer geschlossenen Vegetationsdecke versehen sind.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 12, 14, 18 und 23 BauNVO)

2.1 Hauptgebäude, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO müssen zu den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung einen Mindestabstand von 2 m aufweisen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Im gesamten Geltungsbereich sind die Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

3.2 Je vollendeter 100 m² überbauter Fläche sind 1 Laubbaum sowie 5 Sträucher gemäß der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.3 Innerhalb der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind je 50 m² Fläche 20 Sträucher gemäß der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

II Aufhebung von Bebauungsplänen

Der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohngebiet Reepen" in der Fassung der 2. Änderung (2005) wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Wohngebiet "An den Reepen" teilweise überplant. Mit Inkraftsetzung des vorliegenden Bebauungsplans wird der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan sowohl in den überplanten Teilen als auch den nicht überplanten Teilen vollständig außer Kraft gesetzt.

III Hinweise

Artenschutz

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. § 39 und § 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen. Gehölze dürfen ohne gesonderte Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde nur in der Zeit vom 01.10. bis 29.02. beseitigt werden. In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen, Gebäudesanierung oder -abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten (Vögel, Fledermäuse) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstätten die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13. Mai 2017.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Elbe-Parey hat auf seiner Sitzung am gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans "Wohngebiet An den Reepen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Elbe-Parey, den
 Siegel Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Elbe-Parey, den
 Siegel Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Elbe-Parey hat auf seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind über das Amtsblatt Nr. am ortsüblich bekannt worden.

Gemeinde Elbe-Parey, den
 Siegel Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Elbe-Parey, den
 Siegel Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung ist erfolgt.

Gemeinde Elbe-Parey, den
 Siegel Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Elbe-Parey hat auf seiner Sitzung am die fristgerecht abgegebenen Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Elbe-Parey, den
 Siegel Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Wohngebiet An den Reepen" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am vom Gemeinderat der Gemeinde Elbe-Parey als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Gemeinde Elbe-Parey, den
 Siegel Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

..... den
 Siegel Övermlng.

Die Satzung über den Bebauungsplan "Wohngebiet An den Reepen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Elbe-Parey, den
 Siegel Bürgermeister

Der Satzung zum Bebauungsplans "Wohngebiet An den Reepen" der Gemeinde Elbe-Parey sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden. Der Bebauungsplan "Wohngebiet An den Reepen" ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Elbe-Parey, den
 Siegel Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans "Wohngebiet An den Reepen" sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Gemeinde Elbe-Parey, den
 Siegel Bürgermeister

Planzeichnerklärung

Art der baulichen Nutzung
 WR Reines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 § 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
 Nutzungsschablone § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

| Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 3 BauNVO | Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO |
|--|---|
| Grundflächenzahl GRZ § 17 BauNVO | Firsthöhe als Höchstmaß über 36,5 m NHN § 18 BauNVO |
| Bauweise § 22 BauNVO | |

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 o offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

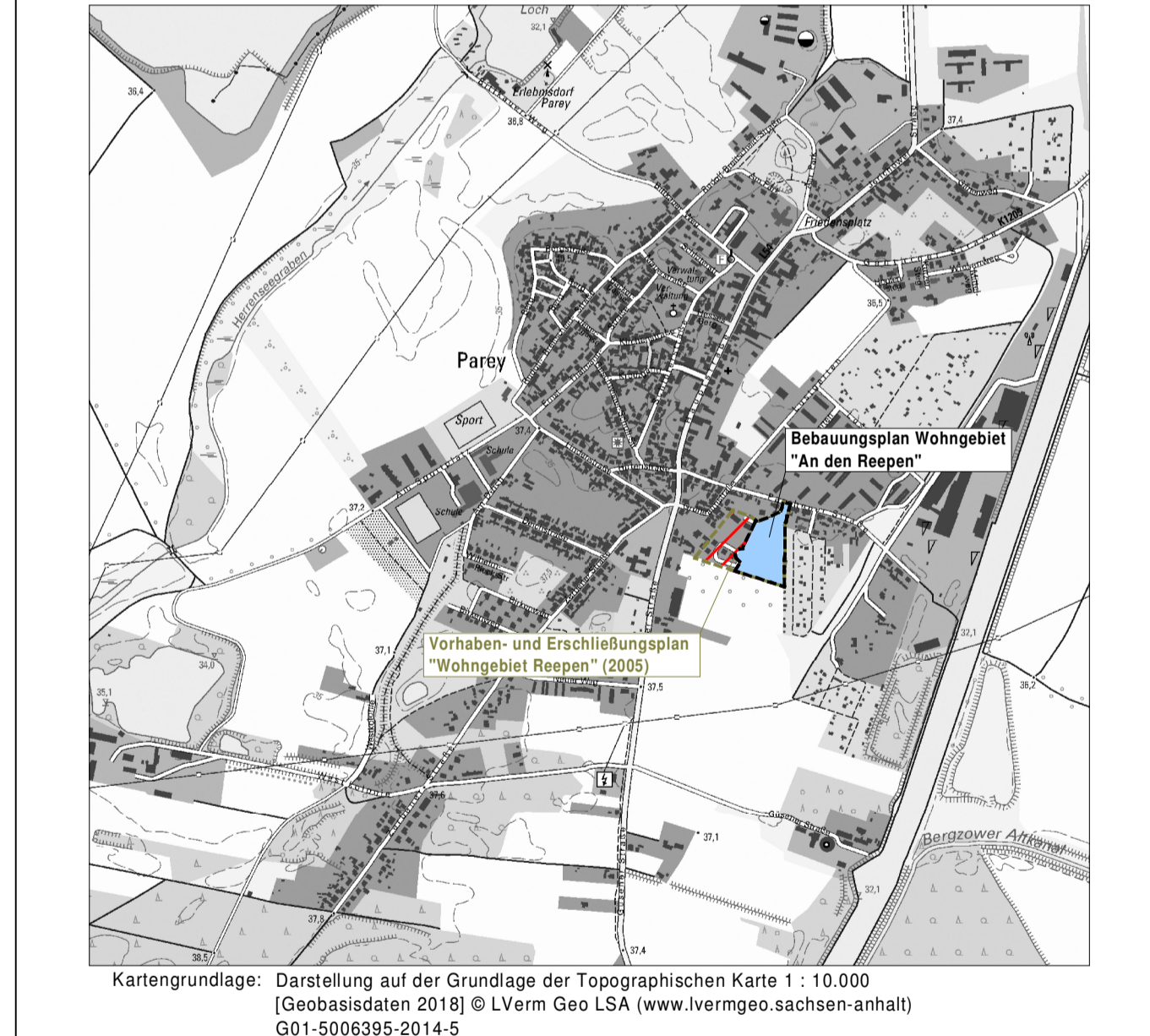
Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsflächen, öffentlich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
 Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 Zweckbestimmung: Abfall § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
 Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans "Wohngebiet Reepen" (2005)
 Aufhebung von Teilflächen des Vorhaben- und Erschließungsplans "Wohngebiet Reepen"
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Darstellungen der Plangrundlage
 1008 Flurstücksnummer Flurstücksgrenze



Gemeinde Elbe - Parey

Bebauungsplan Wohngebiet "An den Reepen"

Gemeinde Elbe - Parey

Entwurf Februar 2020

Steinbrecher u. Partner
 Ingenieurgesellschaft mbH
 Berliner Straße 191
 06116 Halle/Saale