

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB**
- Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)
 - Zulässig sind Nutzungen gemäß Abs. 2, Nr. 1, im Erdgeschoss auch Nutzungen gemäß Abs. 2, Nr. 2
 - Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß Abs. 2, Nr. 3 und Abs. 1
- 2. Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO)**
- Zulässig sind Nutzungen gemäß Abs. 2, Nr. 1 - 5
 - Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß Abs. 2, Nr. 6 und 7 sowie nach Abs. 3

- B. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB**
- Zahl der Vollgeschosse ist bindend oder als Höchstgrenze festgesetzt. Darüber hinaus ist der Ausbau des Daches (Dachgerölde) zulässig.

- C. Höhen der baulichen Anlagen**
- Vollgeschosse: generell max. 3,00 m, in M- und MK-Gebieten sowie bei Nutzung in WA-Gebieten gemäß § 4 (3) BauNVO
 - Sockel: Als Höhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden und der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bzw. vorhandener öffentlicher Freizeitanlagenflächen, bei geneigter Erdoberfläche das Mittel aus dem Maß über 4 Gebäudeseiten. Der Sockel darf eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten, mit Ausnahme der Baureihe entlang der Rohsteinmaße und der Wohnungsbaustandarte (Mietwohnungsbau) am Standort Wäldchen und Rondell. Dort darf der Sockel 1,00 m nicht überschreiten.
 - Drempel: Als Höhe gilt das Maß zwischen Oberkante Rohfußboden im obers. Vollgeschoss und Oberkante Sparren, gemessen an der Vorderkante der Fassade. Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. In begründeten Ausnahmefällen können auch höhere Drempel genehmigt werden.

- D. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**
- siehe Legende

- E. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, ausgenommen Geräteräume bis 10 qm und untergeordnete Anlagen zur Versorgung zur "Rothsteinfläche" in einem Abstand von 7 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Keine Geräteräume oder untergeordnete Anlagen zur Versorgung.
 - Pkw-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen nur ausnahmsweise, wenn für die Baugrundsätze keine Vorgaben besonders festgesetzt und bauordnungsrechtliche Belange beachtet sind.

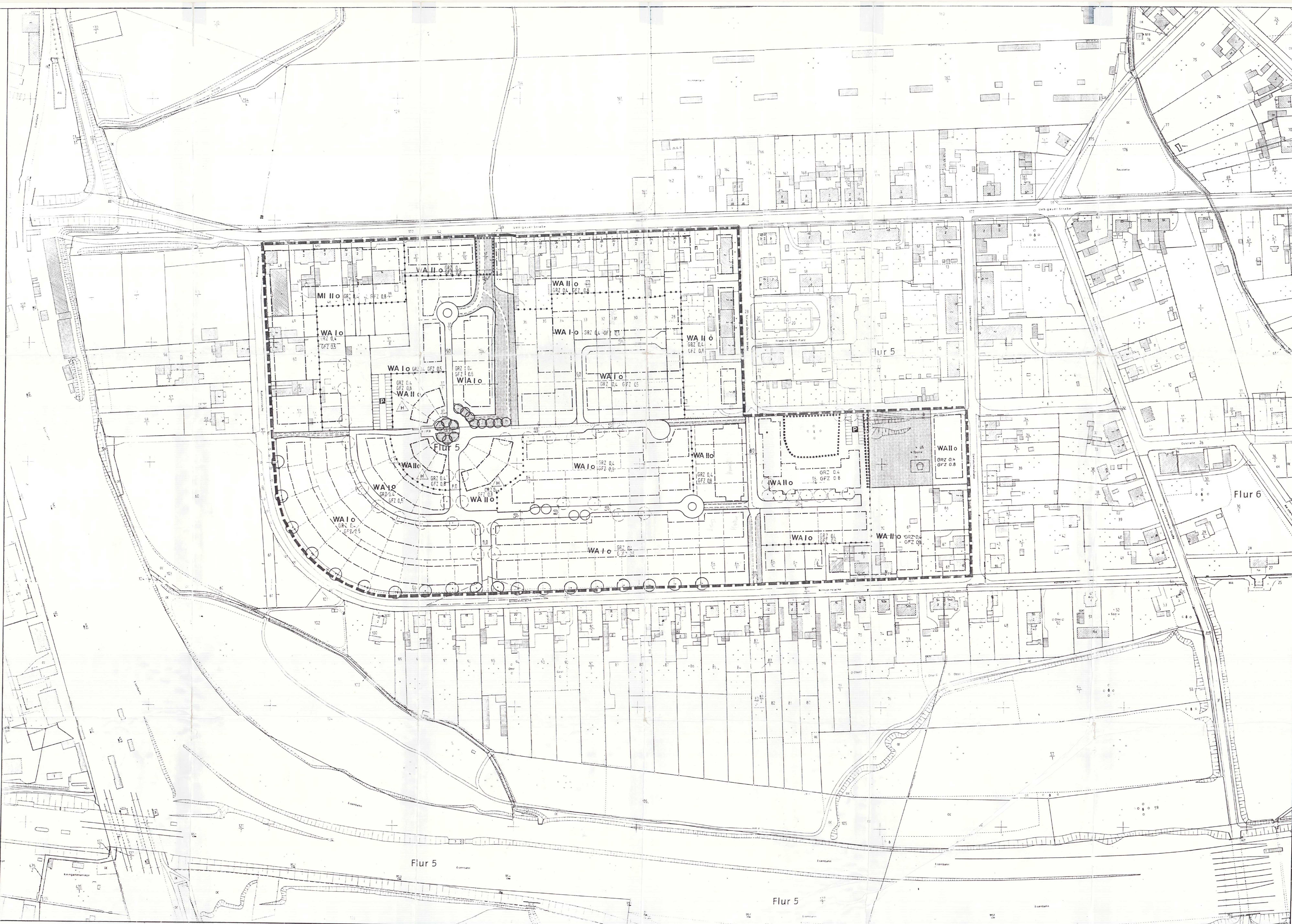
- F. Verkehrsflächen**
- Hinweis:** Es sind ein verkehrsberuhigter Ausbau angestrebt. Die endgültige Festlegung der Verkehrsfläche erfolgt durch die Ausbauplanung.

- G. Öffentliche Grünflächen**
- Die öffentlichen Grünflächen/Parkanlagen sind parkartig zu gestalten, um sie für die Bürger nutzbar zu machen. Es sollen Wege, Aufenthaltszonen, Rasen- und Pflanzflächen angelegt werden. Die Bepflanzung erfolgt mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen. Das Straßenbegleitgrün wird mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt.

- H. Flächen zum Schutz der Landschaft**
- Die vorhandene Vegetation ist zu erhalten und zu pflegen.

- I. Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit dem Gesetz über die Bauordnung der neuen Bundesländer in der aktuellen Fassung**
- Dächer:** Ungleichmäßige Dachneigung ist unzulässig. Dacheinschnitte und Dachanbauten dürfen die Summe 1/2 der Traufhöhe nicht überschreiten, seitlicher Abstand vom Gebäudeabschluss mit 1,00 m.
Dachdeckung: Rot- und braunrote Ziegel für geneigte Dächer, Dachfenster und Sonnenkollektoren im Dachbereich sind ausnahmsweise zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig, hierfür darf die einseitige Dachneigung von 25-45 auf bis zu 20 cm reduziert werden.
Dachüberstand: Giebel max. 50 cm, Traufe max. 60 cm, waagrecht gemessen. Ausnahmen für Teilbereiche sind zulässig.
 - Außenwände:** Zugelassen sind helle Außenputz- oder Verkleidungen. Für Teilflächen in besonderen anderen Baustoffe zugelassen werden. Glänzende Materialien sind unzulässig. Sichtbare Sockelabgrenzungen von mehr als 50 cm Höhe sind unzulässig. Ausnahme: bei unterkellerten Gebäuden bis OK Kellerfenster.
 - Grundstückseinfriedungen:** Entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und im Vorgrabenbereich sind zulässig Hecken oder Holzzaune bis zu einer Höhe von 1,00 m oder Stennis aus Verkleidungen oder Putz bis zu einer Höhe von 60 cm. Betonwände oder Kunststoff-Elemente sind unzulässig. Alle 10 m bei Mauer ein ebenerdiger Durchlauf erforderlich. Ausnahme: bei nicht bebauten Grundstücken. Zu Nachbargrundstücken, beginnend in der Flucht der vorderen Baugrenzen/Baulinien, ist eine Höhe bis 1,25 m zulässig, auf max. 10,00 m Länge, auch eine Höhe bis 1,25 m zulässig. Einzigartige Einfriedungen sind zulässig und gartensicher zu gestalten. Sie sind von den Anlagen zu unterscheiden.
 - Höhe der Vollgeschosse:** Generell max. 3,00 m.
 - Private Erschließungsweg, Stellplätze und Garagenzufahrten:** sind in Material auf die angrenzenden öffentlichen Geh- oder Wohnwege abzustimmen, unzulässig sind Feten und Bitumen. Sie dürfen max. 50 % versiegelt werden, für die übrigen Bereiche sind Rasengrastersteine o.ä. zu verwenden.
 - Garagen und Nebengebäude:** sind in Form und Material auf die Hauptgebäude abzustimmen.
 - Private Freizeitanlagen:** Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme des Hauptgebäudes gartensicher anzulegen. Je vollendete 250 m² dieser Flächen ist mindestens ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen. Als anzugrenzende Bäume entlang der Verkehrsflächen sind in Abhängigkeit mit der Gemeinde kleinkronige Laubbäume heimischer Art mit einer Stammumfang von mind. 8 cm vorzusehen. Standplätze für Müllbehälter sind innerhalb von baulichen Anlagen anzuzubinden oder einzuzäunen.

- K. Zuwendungen gegen die gemäß des Gesetzes über die Bauordnung der neuen Bundesländer im Bebauungsplan aufgenommenen Gestaltungsfestsetzungen werden als Ordnungswidrigkeit geahndet.**



LEGENDE

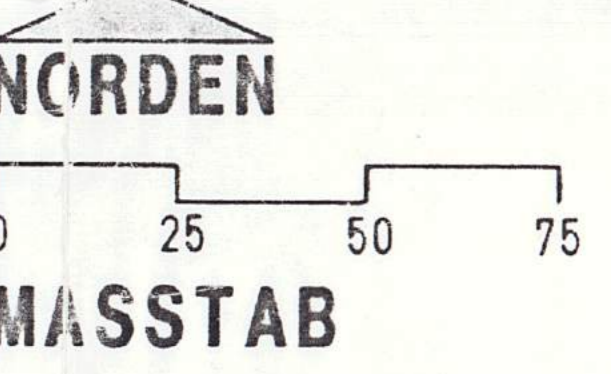
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- - - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- - - BAUGRENZE / ÜBERBAUBARE FLÄCHE
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MI MISCHGEBIET
- o ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- o OFFENE BAUWEISE
- o GESCHLOSSENE BAUWEISE
- GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
- GIZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- ▲ NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- DACHNEIGUNG = 25-45

- STRASSENBEREICHENLÄNGEN
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- PARKPLÄTZE
- SICHTDREIECK
- MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE GEM. § 9 (1) 15 BAUGB
- SPIELPLATZ
- BAUMBESTAND
- BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 (1) NR. 25 BAUGB

HINWEISE

- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE / BESTAND
- FLURSTÜCKSGRENZE / NEU
- VORHANDENES WOHNGEBÄUDE
- VORHANDENES WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
- VORGESCHLAGENE WEGEFÜHRUNG INNERHALB DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE
- VORGESCHLAGENE BEPFLANZUNG
- TRAFO



**STADT FALKENBERG
BEBAUUNGSPLAN NR. 2
"ROTHSTEINSLACHE"**

1. ÄNDERUNG DATUM: 20.08.94
AUSFERTIGUNG

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Änderungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 03.11.1994.
Falkenberg, den 29.06.1995...

Der Bürgermeister als Amtsdirektor

2. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 03.11.1994 den geänderten Bebauungsplan beschlossen und zur Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer und Träger öffentlicher Belange bestimmt.
Falkenberg, den 29.06.1995...

Der Bürgermeister als Amtsdirektor

3. Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, hat in der Zeit vom 27.02.1995 bis zum 13.03.1995 öffentlich ausgelegen. Die Offenlage ist mit dem Hinweis, die Bedenken und Anregungen zu den Änderungen während der Auslegungstrist von den betroffenen Grundstückseigentümern und betroffenen Trägern öffentlicher Belange schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06.02.1995 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Falkenberg, den 29.06.1995...

Der Bürgermeister als Amtsdirektor

4. Da keine Änderungen und Bedenken während der Offenlage eingegangen sind, hat die Stadtverordnetenversammlung festgestellt, daß eine Abwägung nicht erforderlich ist.
Falkenberg, den 29.06.1995...

Der Bürgermeister als Amtsdirektor

5. Die Änderungen des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurden am 22.06.1995 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.
Falkenberg, den 29.06.1995...

Der Bürgermeister als Amtsdirektor

6. Eine Genehmigung der Änderungen des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen durch die höhere Verwaltungsbehörde war nicht erforderlich, da keine Bedenken von den betroffenen Grundstückseigentümern und betroffenen Trägern öffentlicher Belange eingegangen sind.
Falkenberg, den 29.06.1995...

Der Bürgermeister als Amtsdirektor

7. Die geänderte Bebauungsplanansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Falkenberg, den 29.06.1995...

Lothar Feltz
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung
Falkenberg

Peter Wolfrum
Der Bürgermeister als Amtsdirektor

8. Die geänderte Bebauungsplanansatzung ist im Anhalt von 21.07.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die geänderte Satzung ist am 22.07.1995 in Kraft getreten.
Falkenberg, den 29.06.1995...

Der Bürgermeister als Amtsdirektor