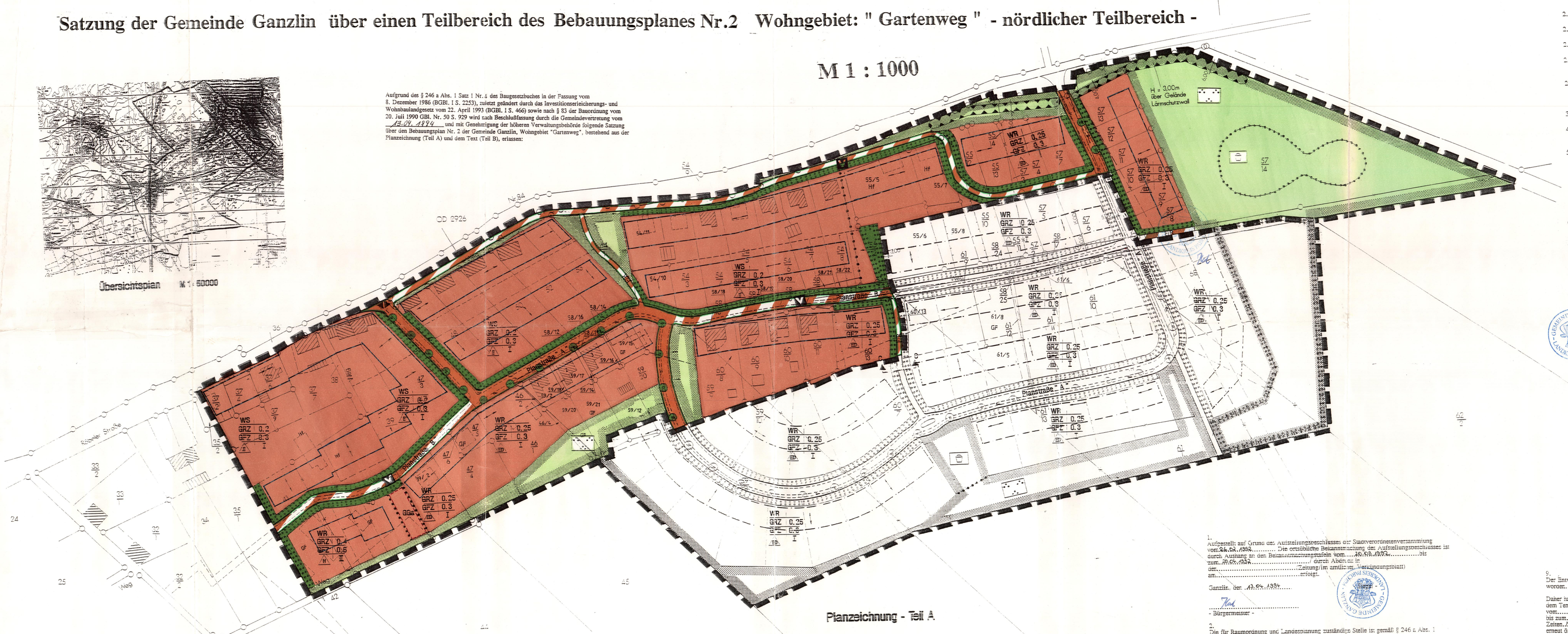
Satzung der Gemeinde Ganzlin über einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.2 Wohngebiet: " Gartenweg " - nördlicher Teilbereich -

M 1 : 1000

Übersichtsplan M 1 : 50000

Aufgrund des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 83 der Bauordnung von 20. Juli 1990 GBl. Nr. 50 S. 929 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.07.1994 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Ganzlin, Wohngebiet "Gartenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Planzeichnung - Teil A

Text - Teil B

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Die Sockelhöhe bei den neu zu errichtenden Wohngebäuden darf max. 0,30 m über der Höhe des vorhandenen Geländeprofiles liegen.

2. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen:
(§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.1. Die Außenwände aller Hauptgebäude sind in Ziegelmauerwerk auszuführen bzw. zu verputzen.

2.2. Die Außenwände von Doppel- bzw. Reihenhäusern sind mit einheitlichem Material und in gleichem Farbton herzustellen.

2.3. Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Betondachsteinen bzw. Ziegeln zu decken. Dachflächen bei Doppel- bzw. Reihenhäusern sind mit einheitlichem Material und in gleichem Farbton auszuführen.

2.4. Die Dachneigungen der Hauptgebäude dürfen 27° nicht unter- und 45° nicht überschreiten. Bei Doppel- und Reihenhäusern sind einheitliche Dachneigungen vorzusehen. Bei Nebengebäuden, Garagen, Carports sind Flachdächer zulässig.

3. Nebenanlagen i.S. des § 14 abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

4. Die mit einem Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB belegten Flächen sind von einer Bebauung mit Nebenanlagen freizuhalten.

5. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegten Flächen sind in voller Breite wie folgt zu bepflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB):
- je 100 qm Pflanzfläche ein Einzelbaum (z.B. Feldahorn, Stieleiche, Eberesche),
- je 50 qm Pflanzfläche Kleinbäume (z.B. Hainbuche)
- restliche Pflanzfläche zu etwa gleichen Teilen Sträucher (z.B. Hartriegel, Haselnuß, Heckenkirsche), Bodendecker und Rasen

Eine Unterbrechung je Baugrundstück für die Zufahrt von max. 3,50 m Breite ist zulässig.

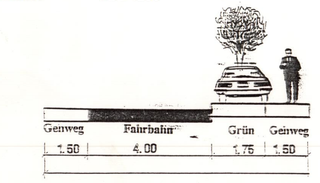
6. Für die vorhandene Bebauung entlang der Röbeler Straße werden Lärmschutzfenster der Klasse III festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

7. Die Pflanzstraße "A" ist entsprechend der Planzeichnung Teil "A" mit 17 Stück Traubeneiche II. Ordnung der Sortierung 16/18 zu bepflanzen. Dazu gehört die Verankerung der Gehölze und die Errichtung von Schutzeinrichtungen im Abstand von mindestens 4 m nach jeder Seite zum Schutz vor dem Parkraum.

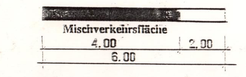
8. Der Lärmschutzwall entlang der Röbeler Straße ist in einer Höhe von 3 m zur vorhandenen Geländehöhe als Erdwall auszubilden und mit Bodendeckern zu bepflanzen. Der Erdwall beginnt in Höhe der vorhandenen Bebauung entlang der Röbeler Straße (Flurstück 55/7) und ist mindestens in einer Länge von 70 m über die hintere Baugrenze der östlich gelegenen Baugrundstücke weiterzuführen.

Straßenquerschnitte M 1 :100

Schnitt: A-A
AS 3



Schnitt: B-B
AS 3



Schnitt: C-C
AW 1

Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	1. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)	
	räumlicher Geltungsbereich	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	
WR	Reine Wohngebiete	§ 2 BauNVO
WS	Kleinsiedlungsgebiete	§ 2 BauNVO
z.B. GRZ 0,25	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. GFZ 0,3	Geschoßflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen	
ED	Nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
H	Nur Hausgruppen zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
	Firstrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Verkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinien	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung M - Mischverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
F/R	Fuß- und Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- und Ausfahrt	
	Sonstige Planzeichen	
GGa	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgaragen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Spielplatz	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 ,§ 16 Abs. 5 BauNVO
	2. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Flurstücksgrenzen	
z.B. 59/3	Flurstücksbezeichnungen	
	Gebäudebestand laut Flurkarte	
	Gebäudebestand gemäß Bestandsaufnahme	

1.
Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 24.04.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 10.06.1994 bis zum 25.06.1994 durch Abdruck im der Zeitung (im amtlichen Veröffentlichungsblatt) am erfolgt.

Ganzlin, den 13.06.1994

- Siegel -

- Bürgermeister -

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 4 Abs. 2 BauNVO beteiligt worden.

Ganzlin, den 13.06.1994

- Siegel -

- Bürgermeister -

3.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 11.11.1994 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Ganzlin, den 14.06.1994

- Siegel -

- Bürgermeister -

4.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.06.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ganzlin, den 14.06.1994

- Siegel -

- Bürgermeister -

5.
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.04.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ganzlin, den 14.06.1994

- Siegel -

- Bürgermeister -

6.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 20.06.1994 bis zum 20.07.1994 während folgender Zeiten Mo., Di., Do. 9.00 Uhr - 12.00 Uhr, Di. 15.00 Uhr - 17.00 Uhr öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am in (Zeitung oder amtl. Verkündungsblatt) bekanntgemacht durch Aushang; in der Zeit vom 13.06.1994 bis zum 20.06.1994 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ganzlin, den 21.07.1994

- Siegel -

- Bürgermeister -

7.
Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab ..... vorliegt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.

Datum .....

- Katasteramt -

8.
Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.09.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ganzlin, den 13.09.1994

- Siegel -

- Bürgermeister -

9.
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.

Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 07.07.1995 bis zum 07.08.1995 während folgender Zeiten Mo., Di., Do. 9.00 Uhr - 12.00 Uhr, Di. 15.00 Uhr - 17.00 Uhr erneut öffentlich ausgelegen. Dazu ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am in (Zeitung oder amtl. Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang; in der Zeit vom 07.07.1995 bis zum 21.07.1995 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.
oder:
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Ganzlin, den 21.07.1995

- Siegel -

- Bürgermeister -

10.
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 03.09.1995 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 03.09.1995 gebilligt.

Ganzlin, den 21.09.1995

- Siegel -

- Bürgermeister -

11.
Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 07.07.1995 Az: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Ganzlin, den 27.07.1995

- Siegel -

- Bürgermeister -

12.
Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 03.09.1995 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom bestätigt.

Ganzlin, den .....

- Siegel -

- Bürgermeister -

13.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ganzlin, den .....

- Siegel -

- Bürgermeister -

14.
Die Erteilung 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 erhalten ist, sind am in (Zeitung oder amtl. Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom bis zum 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Ganzlin, den 07.07.1995

- Siegel -

- Bürgermeister -