

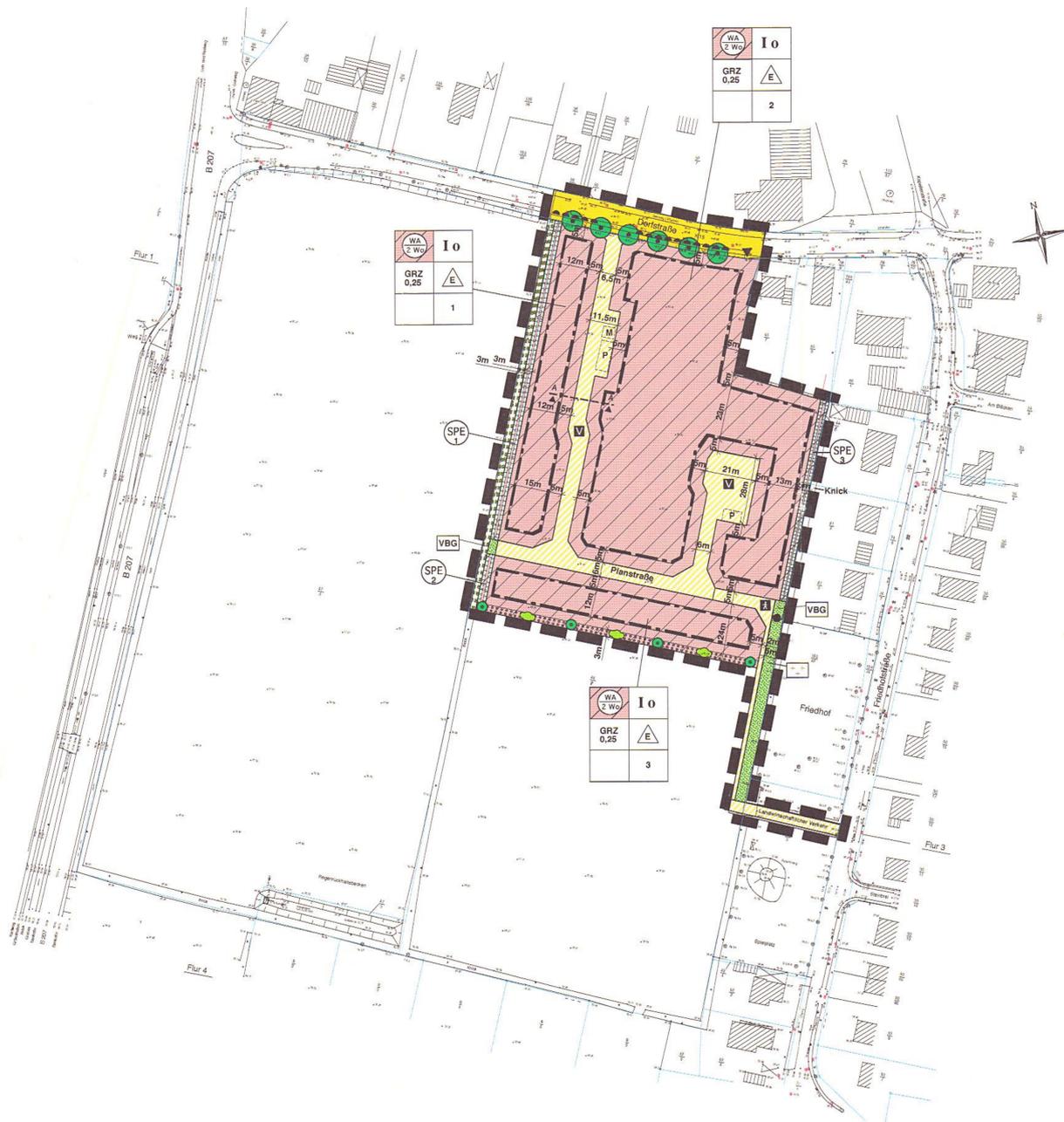
Satzung der Gemeinde Talkau über den Bebauungsplan Nr.5

Für den Bereich "südlich der Dorfstraße, westlich des Friedhofes, östlich des Knicks am Ostrand des Flurstücks 47/2"

Teil A Planzeichnung

Maßstab 1 : 1.000

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. 01. 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)



Zeichenerklärung zu Teil A

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

	Allgemeine Wohngebiete	(§9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO)
	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	(§9 (1) 6 BauGB)
GRZ z.B. 0,25	Grundflächenzahl als Höchstmaß	(§9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§9 (1) 1 BauGB, § 16, § 20 BauNVO)

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

O	Offene Bauweise	(§9 (1) 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)
	Nur Einzelhäuser zulässig	(§9 (1) 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)
	Baugrenze	(§9 (1) 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)

Öffentliche Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	(§9 (1) 11 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen	(§9 (1) 11 BauGB)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	(§9 (1) 11 BauGB)
	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	
	Zweckbestimmung: Geh- und Radweg	
	Zweckbestimmung: öffentliche Parkplätze	
	Zweckbestimmung: Müllsammelstandort auf öffentlicher Verkehrsfläche	

	Einfahrt	(§9 (1) 11 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	(§9 (1) 11 BauGB)
Grünflächen		
	öffentliche Grünfläche	(§9 (1) 15 BauGB)
	Zweckbestimmung: Friedhof	
	Zweckbestimmung: Spielplatz	
	Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün	

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

	Erhaltung von Einzelbäumen	(§9 (1) 25 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	(§9 (1) 25a BauGB)
	Flächenhaftes Anpflanzen von Bäumen	(§9 (1) 25a BauGB)
	Flächenhaftes Anpflanzen von Sträuchern	(§9 (1) 25a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	(§9 (1) 25b BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§9 (1) 20 BauGB)

Teil B Textliche Festsetzungen

I. Städtebauliche Festsetzungen

- Höhe baulicher Anlagen**
Gebäudehöhen in den WA-Gebieten
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß in den WA-Gebieten die maximale Höhe der Gebäude 9,0m über der mittleren Höhe des Baugrundstückes betragen darf.
- Grundstücksgößen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, daß ein Baugrundstück für ein Einzelhaus mindestens 600 qm groß sein muß und höchstens 1000 qm groß sein darf.
- Höchstzulässige Zahl von Wohnungen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 wird festgesetzt, daß in Einzelhäusern höchstens die Anlage von zwei Wohnungen in den Wohngebieten zulässig ist.
- Stellplätze**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind pro Wohnung 2 Stellplätze (als offene Stellplätze, Garagen oder Carports) auf dem Baugrundstück herzustellen.
- Ausschluß der Anbindung der Baugrundstücke an die Dorfstraße**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, daß die Baugrundstücke nicht direkt an die Verkehrsfläche der Dorfstraße (K 15) angeschlossen werden dürfen. Als Ausnahme wird eine direkte Anbindung des östlichen Grundstückes in der Dorfstraße, direkt angrenzend an Flurstück 45/7 der Flur 5 zugelassen.
- Ausschluß von Nutzungen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, daß alle Ausnahmen, die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehen sind, in diesem Bebauungsplan auch als Ausnahme nicht zulässig sind.

II. Grünordnerische Festsetzungen

- Südliche Eingrünung**
Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind im Abstand von durchschnittlich 10m zueinander Gehölzgruppen aus je 1 Baum und 3 Sträuchern der im Grünordnungsplan genannten Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Straßenbaumpflanzungen in den Verkehrsflächen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß in der Verkehrsfläche der Planstraßen mindestens 6 Laubbäume der im Grünordnungsplan genannten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.
- Baumpflanzungen in den WA-Flächen angrenzend an die Verkehrsflächen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, daß in den allgemeinen Wohngebieten entlang der Verkehrsfläche der Planstraße insgesamt 30 Laubbäume der im Grünordnungsplan genannten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Diese sind im Abstand von 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie und im Abstand von 15,00 m zueinander in der Reihe zu pflanzen. Aufgrund von anliegenden Grundstückszufahrten kann der Abstand einzelner Bäume zueinander in der Reihe auch um wenige Meter von dem festgesetzten Abstand abweichen.
- Baumpflanzungen in den WA-Grundstücken**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß in den Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete pro angefangener Grundstücksfläche von 400 qm Größe ein heimischer standortgerechter Laubbäum oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die in den grünordnerischen textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 3 festgesetzten Baumpflanzungen können dabei angerechnet werden.
- Friedhofseingrünung**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof" angrenzend an die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fußweg" eine Hecke aus Sträuchern entsprechend den Angaben des Grünordnungsplanes anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.
- Knickschutzstreifen mit Geh- und Fahrrecht der Gemeinde**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß auf den 3m breiten Flächen entlang der gemäß § 15b LNatSchG geschützten Knicks die Errichtung von baulichen Anlagen einschließlich der in § 14 Abs. 1 BauNVO definierten Nebenanlagen unzulässig sind. Dies gilt auch für die Errichtung von Lagerplätzen und Kfz-Stellplätzen. Zulässig ist dagegen die Errichtung von Zäunen. Diese Flächen sind in der Planzeichnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche) festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird ergänzend bestimmt, daß zum Zweck der Knickpflege für die Gemeinde ein Geh- und Fahrrecht auf dieser SPE-Fläche festgesetzt ist und von Befragungen so freizuhalten ist, daß diese Fläche im Rahmen der Knickpflege begehbar und mit Pflegefahrzeugen in einer Breite von mindestens 2,50 m befahrbar ist. Für den Fall, daß an der Grenze der neuen Baugrundstücke Zäune errichtet werden, müssen diese im Bereich der SPE-Fläche einen mindestens 2,50 m breiten offenbaren Teil aufweisen. Es ist nicht zulässig, die Fläche des Geh- und Fahrrechtes innerhalb der SPE-Fläche zu befestigen. Diese Fläche ist als offene Grasfläche herzustellen.

III Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 92 LBO

- Außenfassaden der Hauptgebäude**
Bei der Errichtung der Hauptgebäude ist bei den Außenfassaden als Material die Verwendung von Ziegeln, Putz auch in Kombination mit Fachwerk und Holzfasernen zulässig. Glasfassaden sind nur zulässig wenn ihr Anteil an der Gesamtaußenfassade nicht mehr als 30 v. H. beträgt. Als Ausnahme zu dieser Festsetzung wird bestimmt, daß auf den Grundstücken, von denen eine Grundstücksgrenze an der Dorfstraße liegt, der Bau von Hauptgebäuden mit Holzfasernen nicht zulässig ist.
- Dachmaterialien und -farben**
Als Material für die Dachendeckung der Hauptgebäude mit Hartdachern sind nur Dachendeckungen zulässig in den Farbtönen rot, braun, anthrazit oder einer Mischfarbe dieser Grundtöne. Die Verwendung von Gras- oder Gründächern auf den Hauptgebäuden ist zulässig.
- Dachneigung**
Für die Dachneigung der Hauptdächer der Hauptgebäude wird festgesetzt, daß diese eine Neigung von mindestens 18° und maximal 45° aufweisen muß.
- Maximale Sockelhöhe**
Als maximale Höhe des Sockels für alle zu errichtenden Gebäude wird festgesetzt, daß der Gebäudesockel nicht höher als 0,50 m über der Fahrbahnhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche liegen darf. Als Bezugspunkt ist der Standort zu wählen, wo die Grundstückszufahrt an die Erschließungsfläche angeschlossen wird.
- Maximale Drempehhöhe**
Es ist zulässig einen Drempeh zu errichten, wenn der dort vorhandene Dachüberstand mindestens doppelt so breit ist wie der Drempeh hoch ist und die Drempehhöhe die maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreitet. Der Drempeh ist die Höhe der Oberkante der Rohdecke des Dachgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Minimale Traufhöhe**
Bei der Errichtung der Hauptgebäude wird die Höhe der Traufe auf mindestens 1,50 m über der Oberkante Erdgeschoßrohfußboden festgesetzt.
- Garagen**
Bei der Errichtung von Fertiggaragen sind diese mit einer Außenfassade zu versehen, die der Außenfassade des Hauptgebäudes angepaßt ist. Werden Garagen in baulicher Einheit mit dem Hauptgebäude errichtet, muß das Außenwandmaterial der Garage übereinstimmen mit dem Außenwandmaterial des Hauptgebäudes.
- Einriedungen**
Bei der Einriedung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen, Zäune und Natursteinmauern in einer Höhe von maximal 0,80m, gemessen von der Ebene der Erschließungsfläche, zulässig. Die Anlage von Drahtzäunen ist nicht zulässig.

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	(§9 Abs.7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(§9 (4), § 16(5) BauNVO)

Nachrichtliche Übernahmen

	Umgrenzung von Schutzobjekten (Knicks) im Sinne des Naturschutzrechts	(§9 (6) BauGB, §15b LNatSchG)
--	---	-------------------------------

Kennzeichnungen ohne Normcharakter

	Numerierung der Baugebiete	
	Schnittlinien der Straßenquerschnitte	

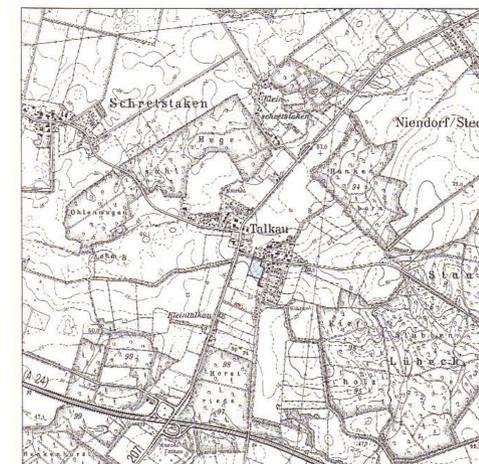
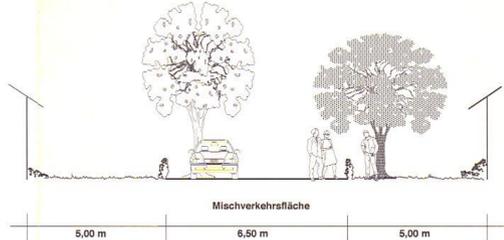
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Sch.-H. S.243) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 04.09.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.05.2000 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.06.2000 erfolgt.
Talkau, den 24. Okt. 2001 (Bürgermeister)
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26.06.2000 in Form einer öffentlichen Erörterung mit anschließender Planauslegung vom 27.06.2000 bis zum 11.07.2000 durchgeführt worden.
Talkau, den 24. Okt. 2001 (Bürgermeister)
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.11.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Talkau, den 24. Okt. 2001 (Bürgermeister)
- Die Gemeindevertretung hat am 08.05.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Talkau, den 24. Okt. 2001 (Bürgermeister)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.05.2001 bis 29.06.2001 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 18.05.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Talkau, den 24. Okt. 2001 (Bürgermeister)
- Die Gemeindevertretung hat am 04.09.2001 die vorgebrachten Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Talkau, den 24. Okt. 2001 (Bürgermeister)
- Der katastermäßige Bestand am 31.12.2001 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Stammstadt, den 13.12.01 (Bürgermeister)
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 23.11.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 04.09.2001 gebilligt.
Talkau, den 24. Okt. 2001 (Bürgermeister)
- Da der Bebauungsplan aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (hier: aus der 6. Änderung) entwickelt wurde, wurde er gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch die ortsübliche Bekanntmachung am 23.11.2001 zur Rechtskraft geführt.
Talkau, den 26. Nov. 2001 (Bürgermeister)
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Talkau, den 24. Okt. 2001 (Bürgermeister)
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan 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 23.11.2001 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Falligkeit und Entschon von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Talkau, den 26. Nov. 2001 (Bürgermeister)

Straßenquerschnitt A-A

Maßstab 1 : 100



Gemeinde Talkau

Bebauungsplan Nr. 5

Für den Bereich "südlich der Dorfstraße, westlich des Friedhofes, östlich des Knicks am Ostrand des Flurstücks 47/2"

Bebauungsplan	Maßstab	1 : 1000
Fassung gemäß Satzungsbeschluss	Stand	Juli 2001
beschlossen von der GV am 04. September 2001	Bearb.:	Jörg W. Lewin
Rechtskräftig seit dem 24.11.2001		

plankontor
Am Born 6 B 22765 Hamburg Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH
Präsidentenstraße 21 16816 Neuruppin Fax: 040-391770
Tel.: 03391-458160 Fax: 03391-458188

Im Einvernehmen mit der Gemeinde Talkau, vertreten durch das Amt Breitenfelde, Borstorfer Straße 1, 23881 Breitenfelde