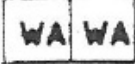
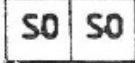
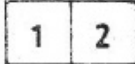
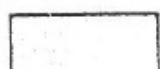
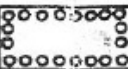
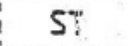


Rechtsgrundlagen	Planzeichen	
10. Verordnung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Investitionen in den Gemeinden (Bauplanungs- und Zonenordnungsverordnung - BauZVO-) vom 20. Juni 1990 (GBl. DDR I S. 739 geändert durch G.v. 20.7.90, GBl. DDR I S. 950) Anlage 1 zu § 10 Abs. 1 BauZVO Bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 Anlage 2 zu § 10 Abs. 1 BauZVO Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 Gesetz über die Bauordnung (BauO) G.v. 20.7.90 (GBl. Teil I Nr. 50)	ART DER BAULICHEN NUTZUNG  WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET  SO SONDERGEBIET  1=überbaubare Fläche 2=nicht überbaubare Fläche MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  0.8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) 0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstgrenze BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE  OFFENE BAUWEISE  BAUGRENZE  ED NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER VERKEHRSFLÄCHEN  STRASSENVERKEHRSFLÄCHE  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE  EIN-AUSFAHRTBEREICH  BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT	 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG  ZWECKBESTIMMUNG-ABWASSER ANPFLANZUNGEN/BINDUNGEN  FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN  ERHALTEN VON BÄUMEN  VERKEHRSGRÜN SONSTIGE PLANZEICHEN  FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN ZWECKBESTIMMUNG-STELLPLÄTZE  FIRSTRICHTUNG BZW. RICHTUNG DES HAUPTBAUKÖRPERS 35°/45° DACHNEIGUNG-UNTERE/OBERE GRENZE z.B. 35° bis 45° FD FLACHDACH SD SATTELDACH  OBERIRDISCHE VERSORGUNGSLTG.  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES B-PLANS
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt. Bestandteile des Bebauungsplanes sind: Textliche Festsetzungen		
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.		

Textliche Festsetzungen

- 1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der Anlage 1 zu § 10(1) BauZVO
 - 1.1 Gem. § 1(6) der Anlage 1 zu § 10(1) BauZVO sind Gartenbau-
betriebe und Tankstellen im WA unzulässig
 - 1.2 Gestalterische Festsetzungen gem. des Gesetzes über die Bau-
ordnung
 - 1.2.1 Allgemeine Anforderungen
Bauliche Anlagen und Maßnahmen aller Art, auch Reparaturen
und Renovierungen haben sich in Form, Maßstab, Gliederung,
Material und Farbe der Eigenart des vorhandenen Ortsbildes
in der näheren Umgebung anzupassen. Die äußere Gestaltung
der baulichen Anlagen ist in enger Abstimmung mit der Bau-
genehmigungsbehörde vorzunehmen.
- 2 Sondergebiet (SO) gem. § 11(2) der Anlage 1 zu § 10(1) BauZVO
 - 2.1 Zweckbestimmung und Art der Nutzung gem § 11(2) der Anlage 1
zu § 10(1) BauZVO
Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel, Dienstleis-
tungen, Räume für freie Berufe.
Innerhalb der mit Sondergebiet (SO) festgesetzten Flächen
sind nur großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer
maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 2000 qm und nur
mit folgendem Sortiment zulässig: Einzelhandel mit Waren
verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungsmittel.
Ausnahmsweise werden Verkaufsflächen von Dienstleistungs-
betrieben und Verkaufsflächen innerhalb der Räume für
freie Berufe nicht auf die festgesetzte Gesamtverkaufs-
fläche angerechnet.
In den zweigeschossigen Bereichen sind im Obergeschoss
ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschafts-
personen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
zulässig.
 - 2.2 Stellplätze und Garagen gem § 9(1)4 BauZVO
Außerhalb der gem. § 9(1)4 BauZVO festgesetzten Bereiche für
Stellplätze sind gem. § 12(6) der Anlage 1 zu § 10(1) BauZVO
Stellplätze und Garagen unzulässig.
 - 2.3 Versorgungsflächen und Flächen für die Beseitigung von
Abwasser gem. § 9(1)12 und § 9(1)14 BauZVO
Auf der gem. § 9(1)14 festgesetzten Fläche ist bis zur
Inbetriebnahme einer zentralen Kläranlage eine vollbiolo-
gische Abwasserbehandlungsanlage für das Bebauungsplange-
biet zu betreiben. Bei Einreichung der Bauantragsunterlagen
ist der gesicherte Nachweis der Abwasserbeseitigung über
diese Abwasserbehandlungsanlage zu führen.
 - 2.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem § 9(1)24
BauZVO
Gem. § 9(1)24 BauZVO ist durch bauliche und technische
Vorkehrungen sicherzustellen, daß der Betrieb der Ab-
wasserbehandlungsanlage nicht zu Gefahren, erheblichen
Nachteilen oder erheblichen Belästigungen für die Allge-
meinheit oder die Nachbarschaft im Sinne des Bundesimmi-
sionsgesetzes führt.

- 2.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und
Bindungen für den Erhalt von Bäumen gem § 9(1)25 BauZVO
 - 2.5.1 Die gem. § 9(1)25 BauZVO festgesetzten Flächen zum An-
pflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einer Arten-
auswahl der potentiellen natürlichen Vegetation zu be-
pflanzen, pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je qm ist
mindestens ein Strauch, je angefangene 100 qm mindestens
ein Baum in der Mindestqualität Hochstamm mit einem Stamm-
umfang von 25 cm, gemessen in 1 Meter Höhe über der Boden-
oberfläche zu pflanzen.
Die durch entsprechende Planzeichen gekennzeichneten vor-
handenen Bäume sind dauernd zu unterhalten und bei Verlust
zu ersetzen.
 - 2.5.2 Die Artenauswahl der zu pflanzenden Sträucher und Bäume ist
in enger Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde vorzu-
nehmen.
- 2.6 Gestalterische Festsetzungen gem. des Gesetzes über die
Bauordnung
 - 2.6.1 Allgemeine Anforderungen
Bauliche Anlagen und Maßnahmen aller Art, auch Reparatu-
ren und Renovierungen haben sich mit Form, Maßstab, Gliede-
rung, Material und Farbe der Eigenart des vorhandenen Orts-
bildes in der näheren Umgebung anzupassen. Die äußere Ge-
staltung der baulichen Anlagen ist in enger Abstimmung mit
der Baugenehmigungsbehörde vorzunehmen.
 - 2.6.2 Die Randzonen der Baukörper des mit der Festsetzung Flach-
dach belegten Bereiches sind soweit abzuschrägen, daß der
optische Eindruck eines Satteldaches entsteht. Die Traufhöhe
wird hierbei auf maximal 3,80 m und die Gebäudehöhe auf
maximal 7,00 m über vorhandene Bodenoberfläche festgesetzt.
Die vorhandene Bodenoberfläche wird als Mittel der ver-
messungstechnisch festgestellten Höhen über NN definiert.
 - 2.6.3 Die zulässige Dachneigung für die zweigeschossigen mit der
Festsetzung Satteldach belegten Bereiche wird auf 35 Grad
bis maximal 45 Grad festgesetzt. Die Traufhöhe wird hier-
bei auf maximal 6,00 m und die Firsthöhe auf maximal 13,00 m
über vorhandene Bodenoberfläche festgesetzt. Die vorhandene
Bodenoberfläche wird als Mittel der vermessungstechnisch
festgestellten Höhen über NN definiert.
3. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9(6) BauZVO
Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet III. Die
sich heraus ergebenden Forderungen zur Ausbildung baulicher
anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung sind einzu-
halten und bedürfen der Zustimmung der nach in Erarbeitung
befindlichen landesrechtlichen Regelungen zuständigen
Behörde.