Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

(Änderungen in rot)

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) SO - Sondergebiete, die der Erholung dienen mit der konkreten Festsetzung Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO

§ 2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Die im Plan angegebene Obergrenze von 65 m² Grundfläche bezieht sich jeweils auf ein Baugrundstück.

(2) Bei der Ermittlung der Grundfläche bleibt je Gebäude ein überdachter Freisitz bis zu 10 m² Grundfläche unberücksichtigt.

(3) Die in § 19 Abs. 4 BauNVO angeführten baulichen Anlagen dürfen die je Grundstück festgesetzte Grundfläche um maximal 20 m² überschreiten.

(4) Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind auf die zulässige Grundfläche und auch auf deren Überschreitung gemäß § 2 (3) der textlichen Festsetzungen nicht anzurechnen, wenn sie wasserdurchlässig durch wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder weitfugiges Pflaster befestigt sind.

(5) Abweichend von § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der Treppenräume und der Umfassungswände in Nichtvollgeschossen auf die Geschossfläche anzurechnen.

(6) Auf die zulässige Gebäudehöhe sind Giebeldreiecke nicht anzurechnen, soweit sie waagerecht gemessen nicht breiter als 3 Meter sind.

(7) Bezugspunkt für Höhenangaben ist die durchschnittliche Geländehöhe des ungestörten Bodenhorizontes gemessen an den Gebäudeaußenkanten.

§ 3 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

(1) Innerhalb des gesamten Plangebietes wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² festgesetzt.

§ 4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Die Gebäude sind grundsätzlich als Einzelhäuser mit seitlichem Gebäudeabstand von 6 Metern und Grenzabstand von 3 Metern zu errichten.

(2) Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

(3) Zwischen Garagen und den im Plangebiet vorhandenen Wegen und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist ein Mindestabstand von 3 Metern einzuhalten.

§ 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Das auf den Grundstücken und den Wegen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück einer Versickerung oder anderweitigen Verwendung zuzuführen.

(2) Der Waldcharakter des Plangebietes ist zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Colbitz im Sinne des § 3 Abs. 3a der Satzung.

(3) Das Schmutzwasser von den Grundstücken ist in Sammelgruben zu sammeln und entsprechend der gesetzlichen Vorschriften zu entsorgen.

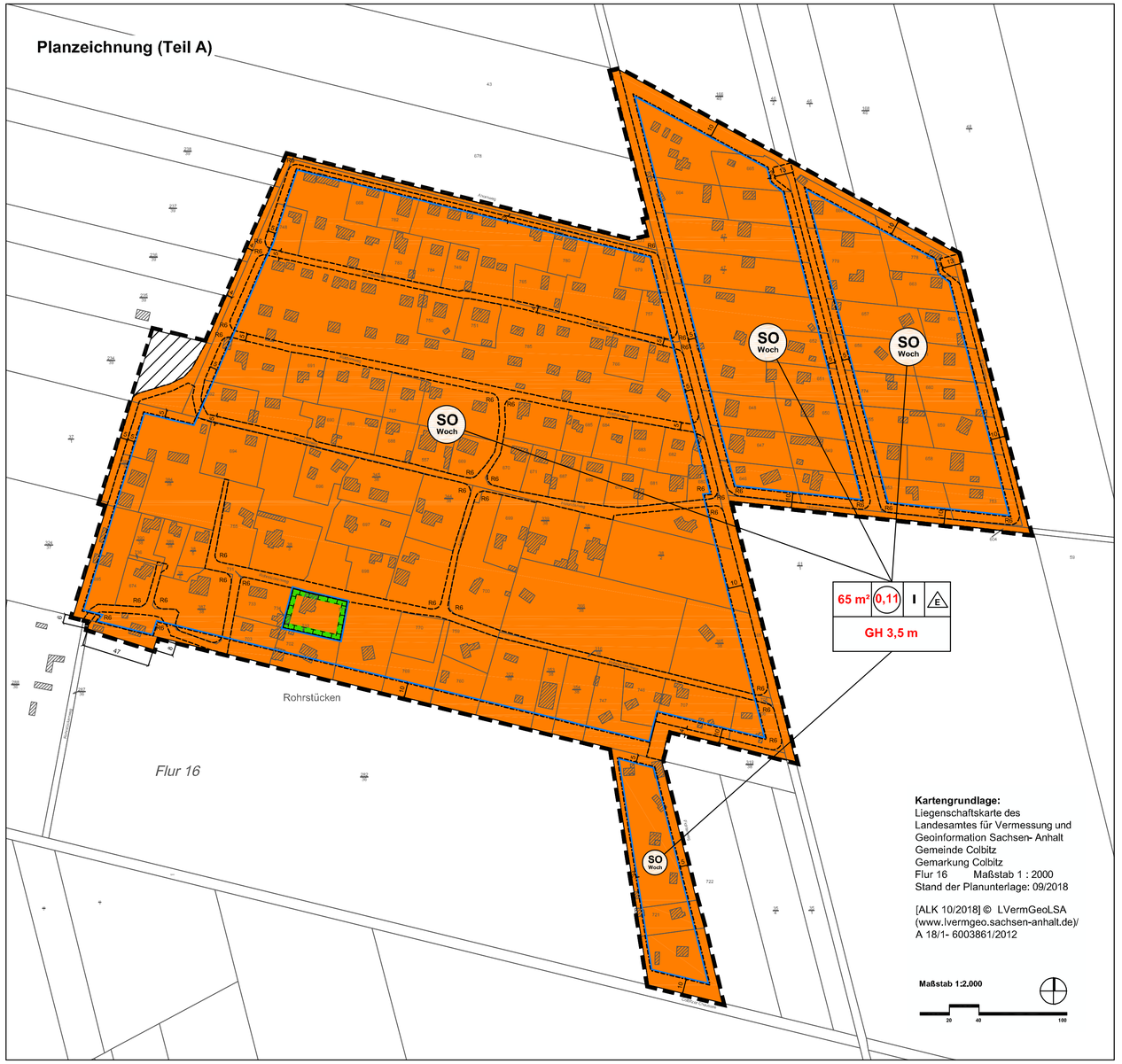
(4) Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen für Schlingnatter und Zauneidechse durchzuführen:
Die Betonplatte des ehemaligen Bungalows ist zu erhalten, darauf sollen Lesesteine geschichtet werden. Am Rand der Betonplatte ist der Boden auf ca. 2 x 1 m ca. 60 cm tief auszuschachten und ebenfalls mit Lesesteinen zu befüllen. Das Aushubmaterial kann vor Ort verbleiben. An Großbäumen soll die Linde stehen bleiben. Die Stubben der anderen Bäume können am Ort verbleiben. Das vorhandene Gebäude muss nicht abgerissen werden, es ist durch einzelne Nistmöglichkeiten aufzuwerten. Weiterhin dient es der Wasserableitung in den vorhandenen Teich. Insgesamt ist die Fläche bei Bedarf zu entbuschen und zu mähen. Zwei Drittel sollten sich immer in diesem Zustand befinden.

Hinweis: Die örtliche Bauvorschrift ist durch Verfristung während des Geltungszeitraumes der BauOLSA 2005 außer Kraft getreten.

Pflanzliste

großkronige Laubbäume		Sträucher und Gehölze	
Quercus robur	- Stieleiche	Acer campestre	- Feldahorn
Betula pendula	- Gemeine Birke	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Acer platanoides	- Spitzahorn	Corylus avellana	- Haselnuß
Tilia cordata	- Winterlinde	Ligustrum vulgare	- Liguster
Acer pseudo-platanus	- Bergahorn	Rosa canina	- Wildrose
sonstige Bäume		Crataegus spec.	- Weißdorn
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus spinosa	- Schlehdorn
Pyrus pyraster	- Wildbirne	Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche		
Malus sylvestres	- Wildapfel		

Planzeichnung (Teil A)



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt
Gemeinde Colbitz
Gemarkung Colbitz
Flur 16 Maßstab 1 : 2000
Stand der Planunterlage: 09/2018

[ALK 10/2018] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/
A 18/1- 6003861/2012

Maßstab 1:2.000

20 40 100

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Woch — Sondergebiet für Wochenendhäuser (§ 10 Abs. 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

65 m² — Grundfläche als Höchstmaß (textliche Festsetzungen § 2 Abs. 1)

0,11 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 3,5 m — Gebäudehöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 2 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen

3. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

E — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

5. sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind

R 6 — Radius der Kurvenausrundungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Fläche auf der der Bebauungsplan ersatzlos außer Kraft tritt

Satzung der Gemeinde Colbitz über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Wochenendhausgebiet Baltzer Siedlung" Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom ..... die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Wochenendhausgebiet Baltzer Siedlung", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen: Colbitz, den Der Bürgermeister	**Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen** vom Gemeinderat der Gemeinde Colbitz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... bekanntgemacht am ..... Colbitz, den Der Bürgermeister	**Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde erarbeitet** vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr. 14a, 39167 Irxleben Irxleben, den Planverfasser	**Den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen** vom Gemeinderat der Gemeinde Colbitz gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ..... Colbitz, den Der Bürgermeister	**Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen** vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am ..... gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht) Colbitz, den Der Bürgermeister
Die Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Colbitz gemäß § 10 BauGB am Colbitz, den Der Bürgermeister	**Die Satzung wird hiermit ausgefertigt** am Colbitz, den Der Bürgermeister	**Inkraftgetreten** Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am ..... gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich. Colbitz, den Der Bürgermeister	**Planerhaltung § 215 BauGB** Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden. Colbitz, den Der Bürgermeister	

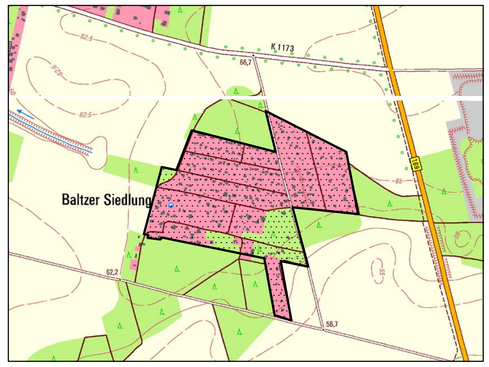
Gemeinde Colbitz
Landkreis Börde

Bauleitplanung der Gemeinde Colbitz
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14

"Wochenendhausgebiet Baltzersiedlung"
(textliche Änderungen in rot)

Entwurf Stand November 2020

Maßstab: 1:1000



Planverfasser:
Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
39167 Irxleben, Abendstr.14a

Lage im Raum
[TK10/ 10/2012] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A 18/1-6007867/2011