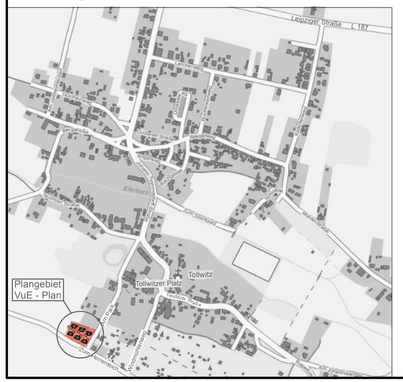
Zeichnerische Darstellung des Planinhalts M 1:500 (Teil A)

Übersichtsspan M 1: 10.000



*** Einbahnstraße, Straßenkategorie ES V - Anliegerstraße**

Angaben zum Kreuzungsbereich und den Straßen:
(gemäß Richtlinie RASt 06)

- Ausrundundungsradius mindestens 8,00m
- Breite der Einbahnstraße ES V mindestens 4,25 m
  (Fahrbahnbreite 2,25 m mit beidseitigen Seitenstreifen von 1,0 m)

Füllschema der Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

1. Art der baulichen Nutzung
2. Zahl der Vollgeschosse
3. Grundflächenzahl
4. Geschossflächenzahl
5. Bauweise
6. Dachform, Dachneigung

LEGENDE

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

MI — Mischgebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

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

GRZ — Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

GFZ — Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Privatstraße zur Erschließung

öffentliche Straße

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen

6. Sonstige Planzeichen

Plangebiet vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 13 Abs. (1) BauGB)

Flurstücksgrenze

zentrale Erschließung (Wasser, Abwasser, Elektro)

Leitungstrasse

vorh. Bebauung

4/11 — Flur, Flurstück

WBF — Wohnbaufläche

LWS — Landwirtschaft

STV — Grünflächen

GRÜ — Gehölz

GHZ — Straßenverkehr

Sammelstellplatz Mülltonnen für jeweils 3 Haushalte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

6 Einfamilienhäuser Tollwitz - Am Park

Bad Dürrenberg OT Tollwitz

Textliche Festsetzungen (Teil B)

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 23.10.2015
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
BauO LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288, 341) m.W.v. 17.06.2014

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

1. Für das Planungsgebiet wird Mischgebiet, MI nach § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB festgesetzt.
2. Ausnahmen nach § 6 Abs. (3) BauNVO sind ausgeschlossen.
3. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Maß der baulichen Nutzung

4. Die zulässige Grundflächenzahl - GRZ beträgt 0,4.
5. Die zulässigen Gebäudehöhen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) im Plan erfasst (NN-Höhen). Geringfügige Abweichungen sowie Überschreitungen um 1,5 m für technische Aufbauten sind zulässig. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt: 7,0 m (von OKG).
6. Die Zahl der Vollgeschosse ist II. Eine Bebauung mit drei Vollgeschossen kann zugelassen werden.
7. Die zulässige Geschossflächenzahl - GFZ beträgt 0,8.

Bauweise

8. Offene Bauweise. Die Längsseiten der Gebäude sind entsprechend der Planzeichnung anzuordnen.

Überbaubare Grundstücksfläche

9. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. (Baufenster)

Erschließung, Verkehrsflächen

10. Die verkehrstechnische Haupterschließung sowie die geordnete private Straße.
11. Die private Straße ist nach § 9 Abs. (1) Nr. 21 BauGB eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche. Geh- und Fahrrechte bestehen zugunsten der Stadt Bad Dürrenberg sowie der Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten des Flurstückes Nr. 14. Leitungsrechte bestehen zugunsten der Erschließungsträger.

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

12. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze gem. § 12 BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern die räumlichen Verhältnisse im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen ihre Herstellung im bauordnungsrechtlich benötigten Umfang nicht ermöglichen.
13. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude handelt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Bauliche Anlagen zur Kleintierhaltung sind unzulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauO LSA)

Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

1. Die durch Planeinschrieb festgesetzten Dachformen sind verbindlich, FD – Flachdach.

Fassadengestaltung

2. Für die Gestaltung der Fassaden sind folgende Materialien zulässig: Putz, Sichtmauerwerk, Naturstein, Holz.

Verkehrsflächen

3. Die privaten Verkehrsflächen, Feuerwehrzufahrten und Außenstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Decken zu erstellen, z.B. mit Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Fuge, Rasengittersteinen

Einfriedungen

4. Folgende Einfriedungen (generell ohne Sockel) sind zulässig:
   - Geschnittene Hecken
   - Freiwachsende Hecken
   - Stehende Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m
   - Maschen-/ Gitterdrahtzäune ohne gemauerte Bestandteile bis zu einer Höhe von 1,0 m, zur freien Landschaft hin, jedoch nur, sofern sie vor- oder hinterpflanzt werden (geschnittene/freiwachsende Hecke)

Abfall, Mülltonnen, und -container

5. Die Standplätze für Mülltonnen und -container sind abzupflanzen oder so anzulegen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.

Außenantennen

6. Pro Einfamilienhaus ist eine Antennenschüssel auf dem Dach oder auf dem Gelände zulässig.

III. Landschaftsplanerische Festsetzungen

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

1. Für Heckenpflanzungen in Verbindung mit Einfriedungen sind mindestens 70% standortangepasste, einheimische Gehölze zu verwenden, die auch als Lebensraum und Nahrungsquelle für einheimische Vogelarten geeignet sind. Dazu gehören Blutroter Hartriegel *(Cornus sanguinea)*, Feuerdorn *(Pyracantha coccinea)*, Traubenholunder *(Sambucus racemosa)*, Hundsrose *(Rosa canina)*. Alpen-Johannisbeere *(Ribes alpinum)*, Hasel *(Corylus avellana)*, Gemeiner Liguster *(Ligustrum vulgare)*, Öhrche-Weide *(Salix aurita)* u.a..

   Pflanzgut Sträucher 60 - 100, m. B.

   Pflanzabstände 2,00 m x 1,00 m

2. Vor Abbruch des noch vorhandenen Gebäudes ist dieses auf ein eventuelles Vorhandensein von Vogelbruten bzw. anderen geschützten Tierarten durch eine geeignete Person zu überprüfen und dokumentieren.

Verfahrensvermerke

1.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde aufgestellt, aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadt Bad Dürrenberg.

Beschl.Nr. .....

2.
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß §1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Bad Dürrenberg, den ..... Der Bürgermeister

3.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Dürrenberg, den ..... Der Bürgermeister

4.
Der Stadtrat hat am ..... dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentl. Auslegung beschlossen.

Bad Dürrenberg, den ..... Der Bürgermeister

5.
Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden könnten, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Dürrenberg, den ..... Der Bürgermeister

6.
Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... und ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bad Dürrenberg, den ..... Der Bürgermeister

7.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wurde am ..... vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit Beschluss des Stadtrates vom ..... gebilligt.

Bad Dürrenberg, den ..... Der Bürgermeister

8.
Die Verwendung der Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen ist einwandfrei möglich.

....., den ..... ÖbVI

9.
Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bad Dürrenberg, den ..... Der Bürgermeister

10.
Die Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... in ..... 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 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist am ..... in Kraft getreten.

Bad Dürrenberg, den ..... Der Bürgermeister

Index	Änderung	Datum	Verteiler: Auftraggeber	Stadt B. D.	Landschaftsplaner	K.H.Fr.	K.Schreiber															gez.gep.
0C	Abstimmungen Gemeindegremien	02.05.2016																				
0B	Art der baulichen Nutzung	12.02.2016	X	X	X	X																
0A	Präzisierung Grünord., Verkehrsfl.	22.04.2015	X	X		X																
AP			X	X	X	X																

BAUVORHABEN **6 Einfamilienhäuser Tollwitz**	AUFTRAGGEBER **Volker Böhme** Kalkofenweg 18 06231 Bad Dürrenberg	STANDORT Am Park 06231 Bad Dürrenberg OT Tollwitz
Vorhabenbezogener Bebauungsplan DARSTELLUNG	MAßSTAB 1: 500 - m, cm ZEICHNG. NR 506-001-2 DATEINAME 506_Lageplan BLATTFORMAT 420x860 DATUM 27.02.2015 / 02.05.2016	ENTWURF Dr. Mertens BEARBEITER Dr. Mertens ZEICHNER R.Schulz, C.Schilling GEPRÜFT
Planverfahren PLANUNGSPHASE	AUFTRAGGEBER	Dr. Mertens ARCHITEKT

ARCHITEKTURBÜRO DR. MERTENS, ARCHITEKT BDA
KIRCHFÄHRENDORFER STR. 3, 06231 BAD DÜRRENBERG TEL. (03462) 87470
FAX (03462) 86388
MÄRKISCHES UFER 34, 10179 BERLIN TEL. (030) 29490458 Fax: (030) 29490460