



**Gemeinde Charlottenthal
Bebauungsplan Nr.1**

M. 1 : 1000

**Vorentwurf
auf vorläufiger Planunterlage**



Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bauverbotszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz.
Ausnahmen können in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde zugelassen werden.
Siehe T: 6

Hinweise

1. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)
2. Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grünordnungsplan, der Bestandteil der Begründung ist.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
SO Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung: Kfz-spezifische Einrichtungen

2. Maß der baulichen Nutzung
 0,5 Grundflächenzahl
 II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenzen
 o Offene Bauweise
 - - - - - Baugrenze
 GH: 64 m Gebäudehöhe über NN als Höchstgrenze

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
□ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25 a und Abs.6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
□ Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
□ Einfahrtsbereich
 + 57,08 Höhenpunkt über NN
 TF Siehe textliche Festsetzung
 GF Siehe gestalterische Festsetzungen

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990, in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122),
 des § 83 der Bauordnung für die Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Sachsen und Thüringen i.d.F. vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929)
 und des § 21 der Kommunalverfassung der DDR i.d.F. vom 17. Mai 1990 (GBl. I S. 255)
 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt / die Gemeindevertretung der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.
 den

.....
 (Siegel) Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt / die Gemeindevertretung der Gemeinde hat in ihrer Sitzung am 23.10.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.09.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

 Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
 Charlottenthal den 13.03.1991

 Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 30.05.1991 durchgeführt worden. / Auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung / Gemeindevertretung vom ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
 Charlottenthal den 28.05.1991

 Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 den

Katasteramt
 (Siegel)

Entwurf und Verfahrensbetreuung: Thalen Consulting GmbH
 Ingenieure - Architekten - Stadtplaner
 D-2870 Dornum
 Telefon: (04221) 14186 - Telefax: (04221) 19829

Geändert: geändert:
 Projektleitung: Dipl.-Ing., Th. Dienberg
 Technische Mitarbeit: Ch. Heldberg
 (Siegel)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt / die Gemeindevertretung der Gemeinde hat in ihrer Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 den

.....
 Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt / die Gemeindevertretung der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 den

.....
 (Siegel)

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung / Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
 den

.....
 (Siegel)

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
 den

.....
 Bürgermeister

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes ist am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
 den

.....
 Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
 den

.....
 Bürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
 den

.....
 Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kfz-spezifische Einrichtungen" (§ 11 BauNVO)
 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kfz-spezifische Einrichtungen" sind zulässig:
 a) Betriebe des KFZ-Gewerbes (z.B. KFZ-Handel, KFZ-Werkstatt) und Tankstellen
 b) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 Die Höhe baulicher Anlagen ist mit 64,00 m über NN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der baulichen Anlage.
 Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für technische Anlagen des Emissionsschutzes.

3. Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
 Garagen und Gebäude als Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 4.1 In der mit **TF: 4.1** gekennzeichneten Fläche sind in einem Abstand von jeweils 15 m in Nord-Süd-Richtung 13 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm zu pflanzen.
 4.2 Die mit **TF: 4.2** gekennzeichnete Fläche ist vollflächig mit heimischen und standortgerechten Baum- und Gehölzarten zu bepflanzen. Der Baumanteil ist dabei so zu bemessen, daß auf diese Fläche mindestens 4 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm zu pflanzen sind.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 In der mit **TF: 5** gekennzeichneten Fläche gelten folgende Bestimmungen:
 Es sind unterschiedlich strukturierte freie Wiesenbereiche anzulegen. Die Wiesenbereiche sind durch standortgerechte heimische Gehölzarten zu gliedern. Bodenbewegungen, die das vorhandene Oberflächenrelief dauernd verändern, sind nicht zulässig.
 Die festgesetzten Maßnahmen sind nach den Vorgaben des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 1 mit den dort angegebenen Pflanzenarten und Pflegemaßnahmen durchzuführen.

6. Überbaubare Grundstücksflächen
 In dem besonders gekennzeichneten Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Tankstellen sowie Tankstelleneinrichtungen dienende, untergeordnete Anlagen und Gebäudeteile zulässig.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

(§ 83 der Bauordnung für die Bundesländer Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen vom 20.7.1990)
 In den mit **GF: 1** bezeichneten Flächen ist die Errichtung von Anlagen, die der Werbung dienen, nicht zulässig.

Gemeinde Charlottenthal

Bebauungsplan Nr. 1

mit baugestalterischen Festsetzungen