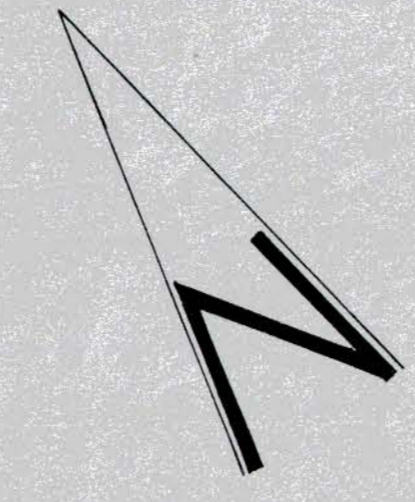


GEMEINDE TIMMENRODE

BEBAUUNGSPLAN "ZIEGELHÜTTE" (TEILPLAN "A")



WR I - DACHHAUSBAU
TRAUFE Hmax 3800
ÜBER
0,00 OK FF B EG
0,25
SD

WR I - DACHHAUSBAU
TRAUFE Hmax 3800
ÜBER
0,00 OK FF B EG
0,25
SD

WR I - DACHHAUSBAU
TRAUFE Hmax 3800
ÜBER
0,00 OK FF B EG
0,25
SD

WR I - DACHHAUSBAU
TRAUFE Hmax 3800
ÜBER
0,00 OK FF B EG
0,25
SD



FLUR 1

TEIL I : PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Plan liegen zugrunde
- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v.d. Bekanntmachung vom 6. Dezember 1986
- Die Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F.v. 18. Dezember 1990
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990
- Bauordnung (BauO) vom Juli 1990 (GBl.Nr. 50 S. 950)

GELTUNGSBEREICH
BauGB § 9 Abs. 5
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
BauGB § 9 Abs. 1 / BaunVO § 16 Abs. 5

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
BauGB § 9 Abs. 1 / BaunVO § 1 Abs. 2
WR-REINES WOHNGEBIET
(gem. § 3 BaunVO)

DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
BauGB § 9 Abs. 1 / BaunVO § 17
Grundflächenzahl (GRZ) 0,25
Geschossflächenzahl (GFZ) (IST DER NUTZUNGSSCHAUBLÖSE ZU ENTNEHMEN)

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
Die Zahl der Vollgeschosse ist gem. § 16 Abs. 4 im Plan mit römischen Ziffern als zwingende Festsetzung eingetragen.
Ein Dachausbau ist zulässig jedoch nicht als Vollgeschosch.
Die Flächen der Aufenthaltsräume im Dachgeschosch sind zur Geschossflächenzahl (GFZ) hinzuzurechnen gem. § 20 Abs. 3 BaunVO

DIE BAUWEISE
BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1
Die Bauweise wird durch zeichnerische Festsetzung im Sinne von § 22 BaunVO geregelt.
Ist eine Firstlinie eingetragen, so ist damit die Richtung des geforderten Satteldaches festgelegt

DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
gem. § 23 Abs. 3 BaunVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen gem § 23 Abs. 3 BaunVO umgrenzt. Lage und Stellung der Baukörper sind durch schematische Eintragung im Plan dargestellt.

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
gem. § 9 Abs. 1 BauO
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hof- und Gartenflächen anzulegen. Dabei darf die Garageneinfahrt- und Terrassenfläche eingeschlossen, max. 12 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wasserundurchlässig versiegelt werden. Die nicht versiegelten Flächen sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

EINFRIEDUNGEN
gem. § 82 (§ 112 Abs. 1 Nr. 3 alt) BauO
Die Grundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit naturalisierten Halbstängenzäunen (auch Scherenzäunen) oder Naturhecken einzufrieden, deren Höhe 1,30 m nicht überschreiten darf.

NEBENANLAGEN

gem. § 14, 23(5) BaunVO
In WR sind Nebenanlagen, soweit sie bauliche Anlagen sind, wie Sichtschutzwandern selbständige Garten- und Gerätehäuschen, Pergolen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die der Versorgung der Baugebiete dienende Anlagen z.B. Trafostation, können als Ausnahme zugelassen werden, ohne für in dem B-Plan festgesetzten Flächen.

STELLPLÄTZE UND GARAGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 4 BaunVO sowie § 9 NatSchG LSA
Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen für die Stellplätze und Garagen sind für deren Errichtung verbindlich.
Zwischen Garagen und Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 5,0 m und ein Höchstabstand von 10,0 m einzuhalten.
Für frei zugängliche Stellplätze und Carports gilt diese Festsetzung nicht.
Notwendige Stellplätze sind über eine gemeinsame Zufahrt zu erschließen.
Je drei Stellplätze ist ein einheimischer Laubbäum im Stellplatzbereich zu pflanzen.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan kenntlich gemacht.
Die Verkehrsflächen entlang der Straße wird mit Sträuchern und hochgewachsenen Laubbäumen bepflanzt.

TEIL II : FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 82 (112 alt) BauO

DÄCHER
In den allgemeinen und reinen Wohngebieten mit maximal zweigeschossiger offener Bauweise sind die Dächer als Satteldächer zwischen 40-50 Grad auszubilden.
Dachgauben sind zulässig. Sie sind als Giebelgauben auszubilden und dürfen nicht länger als 2,00 m sein.
Die Vorderkanten der Gauben müssen mind. 0,50 m hinter der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückliegen. (Drempel)
In dem WR Gebiet ist die Anwendung von Kniststücken (Drempel) nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Liegende Dachfenster dürfen eine Größe von 1,00 m² nicht überschreiten.
Die Garagen sind mit Pult- und Satteldächern zu errichten.

AUSSEHWANDELFLÄCHEN
Die Ansichtflächen der Bauwerke sind in Material, Struktur und Farbgebung auf ihre Umgebung abzustimmen. Materialwahl und farbliche Gestaltung sind der Bauaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.
Putz ist als geschlossener Feinkornputz aufzutragen. Loggien, Balkone und Terrassen sind so auszubilden, daß sie gegen Einsicht von Nachbarn geschützt sind und bei diesen wie auch bei Eingängen ein nachträgliches Anbringen von Sicht- und Witterschutz nicht erforderlich wird.
Spritzputz sollen nicht höher als 30 cm sein und dem Geländeschnitt folgen.

EINFRIEDUNGEN
gem. § 82 (§ 112 Abs. 1 Nr. 3 alt) BauO
Die Grundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit naturalisierten Halbstängenzäunen (auch Scherenzäunen) oder Naturhecken einzufrieden, deren Höhe 1,30 m nicht überschreiten darf.

DURCHFÜHRUNG - TEILPLAN "A" - IST-BESTANDTEIL - TELEPLAN "B"

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- PflanzV 90 -

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Reines Wohngebiet
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Zahl der Vollgeschosse
- 3. BAUWEISE
0 Offene Bauweise
g Geschlossene Bauweise
--- Baugrenze
--- Geplante Grundstücksgrenze
--- Vorhandene Grundstücksgrenze
- 4. VERKEHRSFLÄCHEN
Straßenverkehrsflächen
P Öffentliche Stellplätze
Rad- und Fußweg
Fußgängerbereich
▼ Einfahrt
- 5. GRÜNFLÄCHEN
Straßenbegleitgrün
Flächen nur für Pflanzungen
Hecken
- 6. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
Baugrenze
Ga Garagen
- 7. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN
..... Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
↔ Firsttrichtung
↔ Unterbrochene Dachfläche
☐ Vorhandene Bebauung

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmenrode hat am 27.11.2010 im Amtsblatt Nr. 11/10 der Stadt Blankenburg (Harz) ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 (1) BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
den 27.11.2010
Bürgermeister

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 27.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 (1) BauGB) den 27.11.2010
Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit von 27.11.2010 bis 27.11.2010 stattgefunden.
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmenrode hat in ihrer Sitzung am 27.11.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt, und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Planes hat mit Erläuterungsbericht in der Zeit von 27.11.2010 bis 27.11.2010 öffentlich ausliegen.
den 27.11.2010
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmenrode hat den Bebauungsplan nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken in ihrer Sitzung am 27.11.2010 beschlossen.
den 27.11.2010
Bürgermeister

Der, vom Regierungspräsidium Magdeburg, Dezernat 25, am 16.08.1994 (Az.: 25.4-21000) mit der Maßgabe "Der Bebauungsplan ist erst nach Abschluss der Vermessung und Bestätigung in Kraft zu setzen" genehmigte Bebauungsplan "Ziegelhütte", Timmenrode wird, nach Erfüllung der Maßgabe, hiermit ausgefertigt.
Blankenburg (Harz), den 26.12.2010
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Ziegelhütte", Timmenrode sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung von jedem Mann auf Dauer zu den üblichen Sprechzeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft erhalten werden kann, ist am 27.11.2010 im Amtsblatt Nr. 11/10 der Stadt Blankenburg (Harz) ortsüblich bekannt gemacht worden. Es wurde darauf hingewiesen, dass mit dieser Bekanntmachung der Bebauungsplan "Ziegelhütte", Timmenrode rückwirkend zum 31.08.2000 in Kraft getreten ist.
In der Bekanntmachung ist außerdem gemäß § 215 Absatz 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Vergütung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter gemäß § 44 Absatz 5 Bau GB auf die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen und auf die mögliche Erlöschen dieser Ansprüche hingewiesen worden.
Blankenburg (Harz), den 23.02.2011
Der Bürgermeister

Regierungspräsidium Magdeburg
Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage
mit Unterschrift
Magdeburg, den 26.12.1994
im Auftrage
Wise

BAUINGENIEURBURO
W. SŁADZYŃSKI
K.H. WANDREY
Karl-Heinz Wandrey
Blankenburg, W.-Str. 100B
Tel. (0345) 20 14 Fax (0345) 27 54 14

Wohngebiet / Gemeinde Timmenrode
HAUPTVERWALTUNG
Gemeinde Timmenrode

| | | |
|-----------------------------|----------------|------------|
| BEBAUUNGSPLAN "ZIEGELHÜTTE" | | |
| MASSST. 1:500 | HEBUNG GA / NO | 739 |
| DATUM 17.07.94 | GRZ | PLAN-NR. 1 |