

PRÄAMBEL

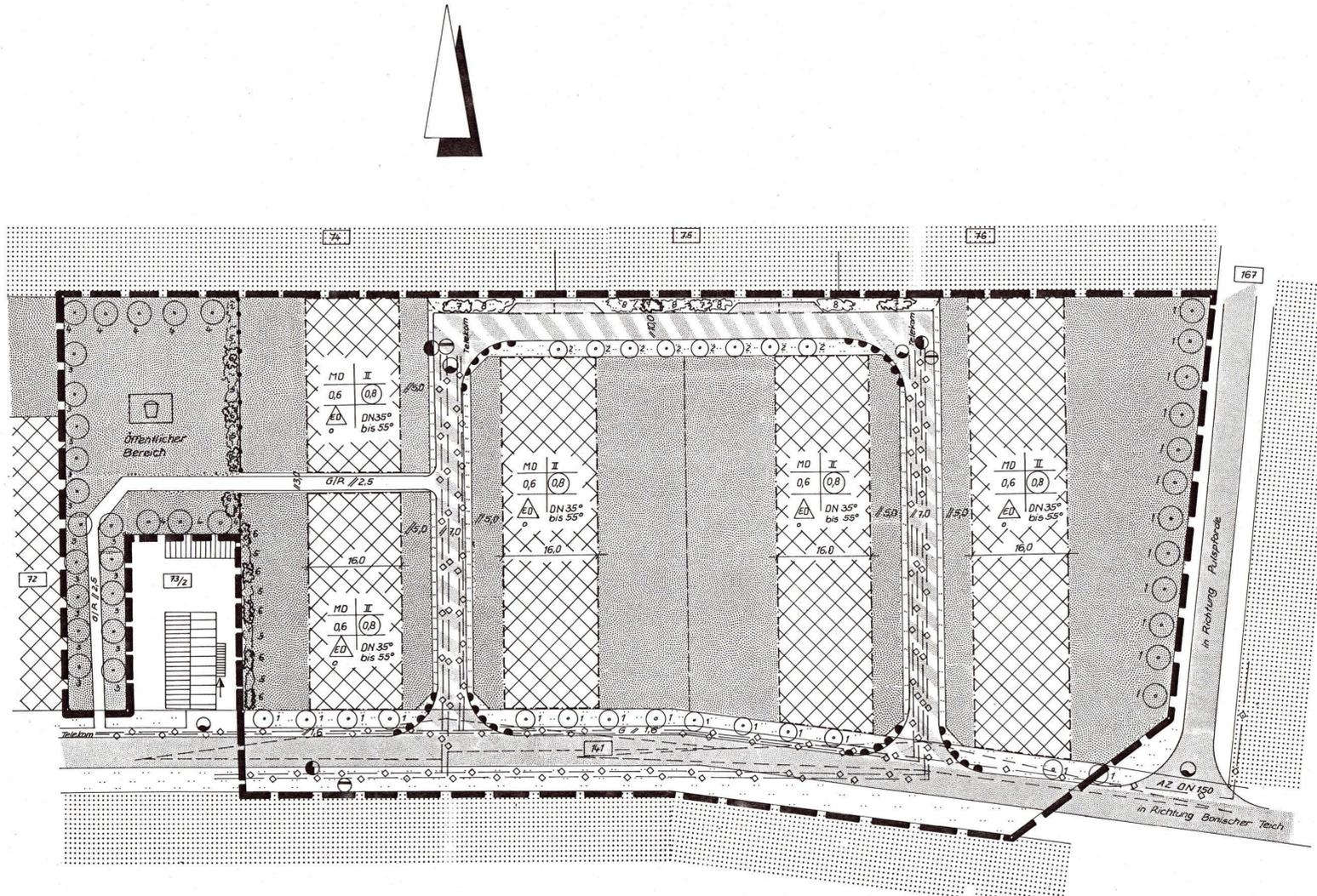
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird mit Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.08.1993 und mit der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet der Gemarkung Luso, Flur 1, Flur-Stück 73/1 der Ortslage Bone, südlich durch die Straße in Richtung Bonscher Teich und östlich durch die Straße in Richtung Pilsdorfer Mühle. Die Satzung besteht aus der Planzeichnung Teil "A" und dem Text Teil "B".

Luso, den 14.02.1994, Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 8.09.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 11.09.1992 bis zum 11.10.1992, abgenommen am 14.11.1992, erfolgt.
Luso, den 14.02.1994, Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Luso, den 14.02.1994, Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.02.1993 durchgeführt worden.
Luso, den 14.02.1994, Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 5.05.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Luso, den 14.02.1994, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 20.04.1993 / 2.12.1993 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Luso, den 14.02.1994, Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 3.05.1993 / 3.1.94 bis zum 3.06.1993 / 22.1.94, während folgender Zeiten von 9.00 bis 12.00 Uhr (Montag, Mittwoch, Donnerstag, Freitag) und von 9.00 - 18.00 Uhr (Dienstag) nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 21.04.1993 bis zum 21.05.1993 durch Aushang bekanntgemacht worden. Die erneute Auslegung des Bebauungsplans Nr. 1 wurde bekanntgemacht in der Volksstimm vom 22.11.93.
Luso, den 14.02.1994, Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 26.08.93 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als... genehmigt.
Zerbst, den 26.08.1993, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.7.93 / 2.2.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Luso, den 14.02.94, Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Luso, den 14.02.1994, Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.08.93 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 2.2.94 gebilligt.
Luso, den 14.02.1994, Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.3.94 / Az. 25.2102-22.94 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Luso, den 2.5.94, Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 2.5.94 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 2.5.94 bestätigt.
Luso, den 2.5.94, Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Luso, den 2.5.94, Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 3.05.1993 / 3.1.94 bis zum 3.06.1993 / 22.1.94, während folgender Zeiten von 9.00 bis 12.00 Uhr (Montag, Mittwoch, Donnerstag, Freitag) und von 9.00 - 18.00 Uhr (Dienstag) nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 21.04.1993 bis zum 21.05.1993 durch Aushang bekanntgemacht worden. Die erneute Auslegung des Bebauungsplans Nr. 1 wurde bekanntgemacht in der Volksstimm vom 22.11.93.
Luso, den 2.5.94, Bürgermeister



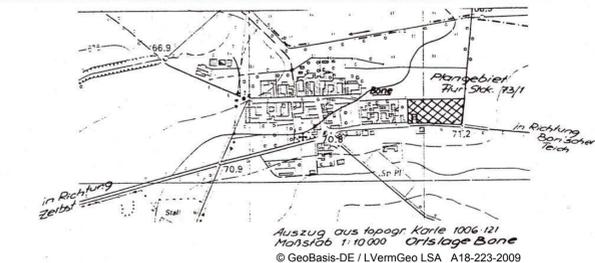
PLANTEIL "A" - PLANZEICHNUNG

© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA [Lie.karte 1993] A18-223-2009

- | | |
|--|--|
| Laubbäume (II. Größenordnung) | Sträucher |
| 1 Robinie, 24 Stk. Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm, dreimal verpflanzt im Abstand von 8,0 m | 5 Weißdorn, 32 Stk., Sträucher 60 bis 80 cm, zweimal verpflanzt im Abstand von 1,0 m |
| 2 Ebereschen, 8 Stk. Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm, dreimal verpflanzt im Abstand von 7,0 m | 6 Schlehen, 32 Stk., Sträucher 60 bis 80 cm, zweimal verpflanzt im Abstand von 1,0 m |
| 3 Spitzahorn, 14 Stk. Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm, dreimal verpflanzt im Abstand von 7,0 m | 7 Haselnuß, 12 Stk. Sträucher, 80 bis 80 cm, zweimal verpflanzt im Abstand von 1,0 m |
| 4 Feldahorn, 9 Stk. Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm, dreimal verpflanzt im Abstand von 7,0 m | 8 Schneeball, 12 Stk. Sträucher, 60 bis 80 cm, zweimal verpflanzt im Abstand von 1,0 m |

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzVO 5)

- Art der baulichen Nutzung**
 - MD Dorfgebiet § 5 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - GFZ 0,8 Geschosflächenzahl
 - GRZ 0,6 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse
 - TH 5,0 m Traufhöhe als Höchstgrenze über OK Straße
 - Bauweise, Baugrenze**
 - Offene Bauweise
 - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Sichtdreieck
 - Verkehrsflächen**
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Straßenbegrenzungsline
 - Gehweg / Radweg
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 - oberirdisch
 - unterirdisch
 - Abwasser
 - Trinkwasser
 - Elektro
 - Grünflächen**
 - Grünflächen / Hausgärten
 - Spielfeld
 - Verkehrsrün
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
- | Nutzungsschablone | |
|---------------------------|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschosflächenzahl |
| Bauweise | Dachneigung |



PLANTEIL "B" - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeine Festsetzungen für den Geltungsbereich entspr. § 9 BauGB**
 - Art der baulichen Nutzung**
 Der im Planteil "A" umgrenzte räumliche Geltungsbereich umfaßt **Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)**
 - Das ausgewiesene Dorfgebiet dient vorrangig dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.
 - Zulässig sind für dieses Gebiet Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstätigkeiten, sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.
 - Ausnahmen sind unzulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung (§ 16 Abs 2 BauNVO)
 - Die Grundflächenzahl bzw. die Größe der Grundflächen baulicher Anlagen nach § 19 BauNVO beträgt als Obergrenze entspr. § 17 BauNVO 0,6
 - Die Geschosflächenzahl nach § 20 BauNVO mit der Obergrenze für die Bestimmung entsprechend § 17 BauNVO beträgt 0,8
 - Zahl der Vollgeschosse
 Im Planbereich ist eine Bebauung zweigeschossig möglich, wenn sich das Vollgeschos im Dachraum befindet und die Dachneigung mind. 35° beträgt.
 - Bauweise (§ 22 BauNVO)**
 Die Bauweise ist als offene Bauweise lt. § 22 Abs.2 der BauNVO festgesetzt, das heißt, die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet. Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) sind durch Baugrenzen festgelegt.
- Örtliche Bauvorschrift gemäß § 83 Abs. 5 BauO über gestalterische Festsetzungen**
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)**
 Die Straße innerhalb des Bebauungsgebietes soll als "Verkehrsberuhigter Bereich" ausgebildet werden, der ausschließlich dem Anliegerverkehr dient. Die Straße bestehend aus Fahrbahn und Gehweg soll nur durch optische Trennung, wie z. B. Pflasterwechsel oder ähnliches, gekennzeichnet und mit kleinformatigen Pflastersteinen ausgeführt werden. Der Gehwegbereich soll befahrbar sein und dient den Fahrzeugen zum Ausweichen. Die Zufahrten (Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) zu den Grundstücken sind mit Pflasterbelag auszubilden. Im Radienbereich sind Aus- und Zufahrten nicht zulässig. Straßenleuchten sind freistehend zulässig.
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)**
 Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Ausgenommen sind hiervon Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten und Garagen. Ein Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB wird für private Grundstücksflächen im Grenzbereich entlang der Straße in Richtung Pilsdorfer für die Breite von 5,0 m ausgesprochen. Das Gleiche gilt für den Bereich der Einfriedung des Kinderspielfeldes sowie entlang der linken Straßenseite in Richtung Bonscher Teich. Weiterhin ist der Straßenraum beidseitig zu begrünen. Es sind die im Bebauungsplan in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Laubbäume II. Größenordnung und Sträucher zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Als Grundstückseinfriedung außerhalb des Verkehrsraumes sind Hecken und Zaune zulässig.
 - Gestaltung der Dächer**
 Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 35° bis 55°. Flachdächer sind nur für Nebengebäude zulässig. Als Dachendeckungsmaterial ist Asbestzement ausgeschlossen. Die Traufhöhe wird auf maximal 5 m über OK Straße festgesetzt. Die Dremphöhe soll maximal 1,00 m betragen.

GEMEINDE LUSO

BEBAUUNGSPLAN NR. 1
WOHNSIEDLUNG BONE
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

ÖSTLICH DER ORTSLAGE BONE NÖRDLICH DES WEGES
IN RICHTUNG BONSCHER TEICH

GEMARKUNG LUSO, FLUR 1, FLUR-STÜCK 73/1

M 1:500

VERFAHRENSBETREUUNG:
INGENIEURBÜRO WASSER UND UMWELT
NEUER WEG 2, 39261 ZERBST
BEARBEITUNGSSTAND: FEBR. 1994 | MAI 1994