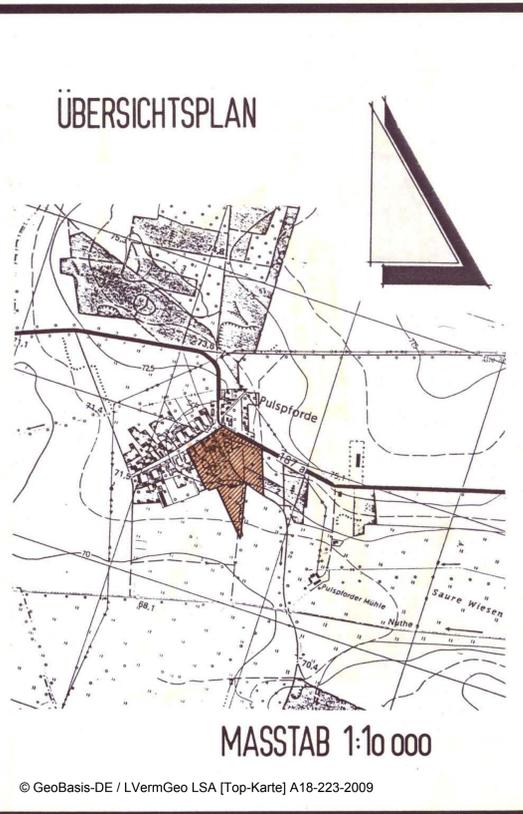



**GEMEINDE PULSPFORDE**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 03**  
 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

WOHNGEBIET  
KOHlhÖFE

GEMARKUNG PULSPFORDE FLUR 1  
MASSTAB 1:1000



PRÄAMBEL  
DES BEBAUUNGSPLANES NR.03 "KOHlhÖFE"

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches ( BauGB ) i.d.F. vom 08.12.1986 ( BGBl.I S.2253 ), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschn. II Nr.1 des Eingangsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 ( BGBl.1990 II S.885, 1122 ), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20.07.1990 ( BGBl.I Nr.50 S.929 ) hat der Rat der Gemeinde Pulpforde diesen Bebauungsplan Nr.03, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ( § 83 BauO ) als SATZUNG beschlossen, sowie die Begründung gebilligt.

Pulpforde, den 02.09.92  
 Bürgermeister  
 Gemeindedirektor

- PLANZEICHENERKLÄRUNG (FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES)
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

	DORFGEBIETE (§5 BAUNVO)
	ALLGEMEINE WOHNGBIETE (§4 BAUNVO)
  - 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BAUNVO)
 

z.B. 0.4	GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
z.B. 0.7	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
z.B. I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
  - 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BAUNVO)
 

	OFFENE BAUWEISE
	NUR EINZEL-UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
---	BAUGRENZE
---	BAULINIE
  - 4. VERKEHRSFÄCHEN** (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BBauG)
 

	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFÄCHEN
	SICHTDREIECK TF 1
	VERKEHRSDOMINANTER BEREICH
  - 5. GRÜNANLAGEN** (§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 

	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
---	-------------------------
  - 6. SONSTIGE PLANZEICHEN**

	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONST. BEPFLANZUNGEN (§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) und Abs.6 BauGB)
//	PARALLEL

- |   |  |
|---|--|
|   | FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT  |
|  | FLÄCHE FÜR WALD  |
|  | BEREICHE OHNE EIN-U.-AUSFAHRT  |
|  | ZWECKBESTIMMUNG<br>FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF<br>KIRCHE FRIEDHOF            |
|  | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§9 Abs.7 BauGB) |
|  | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAUGEBIETE                                      |
|  | VORHANDENE BEBAUUNG  |

7. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Nutzung unzulässig, die die Sicht oberhalb einer 0,80 m über beiden Fahrbahnoberkanten verlaufenden Ebene versperrt.
  2. **Allgemeine Wohngebiete ( WA )**
    - 2.1 Ausnahmen nach §4 Abs.3 Nr.1 bis §7 BAUNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes ( §1 Abs.6 Nr.1 BAUNVO ).
  3. **Garagen**
    - 3.1 Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen ( §23 Abs.1 Bau-NVO ) zulässig. (§2 Bau-NVO i.V.m. §4 BAUNVO)
  4. **Nebenanlagen nach §14 Abs.1 BauNVO und solche nach §23 Abs.5 Satz 2 Bau NVO**
    - 4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Anbauverbotszone entlang den klassifizierten Straßen sind Nebenanlagen und Einrichtungen, ausgenommen Einfriedungen, nicht zulässig.
  5. **Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse**
    - 5.1 Im Einzelfall kann als Ausnahme ein Vollgeschoss mehr zugelassen werden, wenn
      - dieses Vollgeschoss sich im Dachraum befindet
      - die Dachneigung mehr als 35 Grad beträgt
      - die festgesetzte Geschosflächenzahl nicht überschritten wird
  6. **Überschreiten der Baugrenzen**
    - 6.1 Ist eine Baugrenze festgesetzt, so kann als Ausnahme ein Vordringen von Balkonen, Erkern, Bauteilen mit geringfügigem Ausmaß u.ä. bis höchstens 1,25 m zugelassen werden ( §23 Abs.3 BAUNVO )

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

nach § 83 BauO

1. Dachneigungen bei Wohngebäuden zwischen 30 Grad und 50 Grad sind einzuhalten.
2. Die Traufhöhe des Hauptdaches der Wohngebäude der eingeschossigen Bebauung ED wird mit maximal 4,00 m über Scheitel der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.09.1991  
 Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 09.03.1992 bis zum 25.05.1992 erfolgt

Pulpforde, d. 22.09.92 H.C.H. (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 266a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 Abs.3 BAUNVO beteiligt worden.

Pulpforde, d. 22.09.92 H.C.H. (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 02.04.1992 als öffentliche Bürgerversammlung durchgeführt worden.

Pulpforde, d. 22.09.92 H.C.H. (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.04.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Pulpforde, d. 22.09.92 H.C.H. (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 02.04.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Pulpforde, d. 22.09.92 H.C.H. (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.04.1992 bis zum 29.05.1992 während folgender Zeiten: Mo., Mi., Fr. von 13.00-16.30 Uhr und Di. von 9.00-12.00 und 13.00-17.30 Uhr im Gemeindebüro nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Gedanken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 07.04.1992 bis zum 25.04.1992 durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden.

Pulpforde, d. 22.09.92 H.C.H. (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 01.07.1992, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Pulpforde, d. 22.09.92 H.C.H. (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift Leiter Katasteramt

Zirbs, d. 14.12.1992 H.C.H. (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.08.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Pulpforde, d. 22.09.92 H.C.H. (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.08.1992 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 06.08.1992 gebilligt.

Pulpforde, d. 22.09.92 H.C.H. (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.12.92 Az: 25.3-21102-2200/3 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Pulpforde, d. 22.09.92 H.C.H. (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den setsungserlösenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 06.08.1992 erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: bestätigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift Bürgermeister

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift Bürgermeister

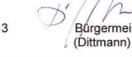
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am In oder bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 07.04.93 bis zum 21.04.93 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen ( § 215 Abs.2 BauGB ) und weiter auf Fälligkeit und Fristen von Einspruchsansprüchen ( § 46,266a Abs.1 Satz1 Nr.9 BauGB ) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 13.04.93 in Kraft getreten.

Pulpforde, d. 22.09.92 H.C.H. (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk  
 Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Zerbst/Anhalt, den 22.04.2013  
 Bürgermeister (Dittmann)

Inkrafttreten / Bekanntmachung  
 Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 03.05.2013 durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung rückwirkend nach § 214 Abs. 4 BauGB zum 13.04.1993 in Kraft. In der Bekanntmachung vom 03.05.2013 ist darauf hingewiesen worden, dass durch die rückwirkende Bekanntmachung der Fristablauf gem. § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO und die Frist für die Geltendmachung von Verfahrens-, Form- und Abwägungsfehlern gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht erneut in Gang gesetzt werden.

Zerbst/Anhalt, den 13.05.2013  
 Bürgermeister (Dittmann)

ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG

ARCHITEKTURBÜRO BRENNER  
 Dorfstraße 9b  
 0-3401 Pulpforde Tel.: Zerbst 4201  
 Pulpforde im September 1992  
 Projektleitung: Kl.-D.Brenner techn.Mitarbeit: S.Brenner


**GEMEINDE PULSPFORDE**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 03**  
 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

WOHNGEBIET  
KOHlhÖFE

GEMARKUNG PULSPFORDE FLUR 1  
MASSTAB 1:1000