

S a t z u n g

der Gemeinde Bregenstedt zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles "**Kreuzberg**" sowie Festlegung der Grenzen und örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund des § 34 Abs.4 und 5 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.Dezember 1986(BGBI.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 (BGBI.1990 II S. 885*1122, und in Verbindung mit § 4 Abs. 2 a BauGB-Maßnahmen G, wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom 28.12.1994 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung für das Gebiet "**Kreuzberg**" erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der beigelegten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.

(2) Die beigelegte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Abrundung

(1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil "**Kreuzberg**" wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet:

Flur 2, Flurstücke 683/165; 684/165; 685/165

(2) Die Einbeziehung dieser Grundstücke erfolgt ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben.

§ 3

Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 und 2 BauGB folgende planungsrechtliche Festlegungen getroffen:

Planungsrechtliche Festlegungen

1. Art und Umfang der baulichen Nutzung

Für die einbezogenen Grundstücke nach § 2 wird festgesetzt, daß ausschließlich Einfamilienhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Davon unberührt bleibt die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nach den §§ 12,14 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) 2

Grundflächenzahl (GRZ) mindestens 0,09 und höchstens 0,279

Firsthöhe (FH) 8 - 10 m

Traufhöhe 3 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Der Abstand von der Grundstücksgrenze(Weg Flur 2, Flurstück 588/161) zur Bebauung ist mit 4,0 m einzuhalten.

Die bebaubare Fläche beträgt 30,0 m Grundstückstiefe.

4. Naturschutzrechtliche Festsetzungen nach NatSchG LSA

Belange des Umwelt- und Naturschutzes wurden wie folgt berücksichtigt:

Landschaftstypische Abgrenzung in nördlicher Richtung durch Bepflanzung mit Obstgehölzen und einheimischen Bäumen und Sträuchern von mindestens 10,0 m Grundstückstiefe

Gestaltungsempfehlungen ohne Bindung

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 BauO LSA folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

1. Dachgestaltung

Die Haupt- und Nebengebäude sind mit einem Satteldach/Pfettendach mit einer Neigung von mindestens 30° und höchstens 45° auszubilden. Für untergeordnete Nebengebäude sind Ausnahmen zulässig.

2. Fassadengestaltung

Die Außenwände der Haupt- und Garagengebäude und der eventuell erforderliche Wandanstrich sind den örtlichen Gegebenheiten der näheren Umgebung anzupassen.

3. Gestaltung der befestigten Flächen

Stellplatz-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen sind mit folgenden Materialien auszubilden:

Schotter-Splitt-Sand-gemischter Straßenführung

Diese Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

4. Geländeänderungen

Auffüllungen und Abgrabungen sind so auszuführen, daß zum Nachbargrundstück keine Böschung von mehr als 30° Neigung entsteht. Abgrabungen und Auffüllungen dürfen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m vorgenommen werden.

Bei größeren Niveauunterschieden ist das Gelände zu terrassieren.

5. Werbeanlagen

Bauliche und sonstige Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind nicht zulässig.

§ 5

Brandschutz

Der geforderte Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min.
wird aus einem 200 m entfernten offenen Gewässer abgesichert.

§ 6

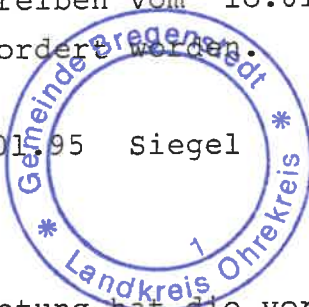
Inkrafttreten

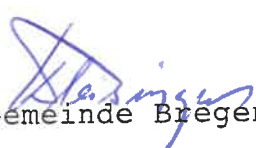
Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der
Bekanntmachung der Genehmigung (der höheren Verwaltungsbehörde)
in Kraft.

Verfahrensvermerk:

1. Die betroffenen Bürger und berührten Träger öffentlicher
Belange sind mit Schreiben vom 10.01.1995 zur Abgabe einer
Stellungnahme aufgefordert worden.

Bregenstedt, den 10.01.95 Siegel




Gemeinde Bregenstedt
- Bürgermeister -

2. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und
Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange am 23.05.95 geprüft. Das Ergebnis ist
mitgeteilt worden.

Bregenstedt, den 23.05.95 Siegel




Gemeinde Bregenstedt
- Bürgermeister

Bregenstedt, den 10.07.95 Siegel




Bürgermeister