

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Satzung der Gemeinde Kakau über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Gebiet K a k a u , Flur 11, Flurstücke 25 bis 30 - Eigenheimstandorte

Präambel

Auf Grund des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) [bei Aufnahme örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan: "sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929)"] wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom17.....05.....1993..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Gebiet Kakau, Flur 11, Flurstücke 25 bis 30, Eigenheimstandorte, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Teil A:
- | | |
|---------------------------------|------------------|
| 1. Planzeichnung | Maßstab 1 : 1000 |
| 2. Erschließungspläne | Maßstab 1 : 500 |
| - Straßenbau + Regelquerschnitt | |
| - Wasserversorgung | |
| - Abwasserentsorgung | |
| - Straßenbeleuchtung | |
| 3. Begrünungsplan | Maßstab 1 : 1000 |

Teil B: Textlicher Teil Allgemeines

Die Gemeindeverwaltung Kakau hat mit Aufstellungsbeschluß vom 12. 10. 1992 die Wupper-Immobilien- und Bauträger GmbH in Gräfenhainichen, August-Bebel-Straße 16, beauftragt, einen Vorhaben- und Erschließungsplan für das Wohngebiet Gemarkung Kakau, Flur 11, Flurstücke 25 - 30, zu erarbeiten.

Die o. g. Firma ist u. a. im Kreisgebiet Gräfenhainichen in Gemeinschaft mit der Sparkasse "Anhalt Ost" und der Förderung durch das Land Sachsen-Anhalt zum Anschub des Wohnungsbaues unter dem Motto "Wohnen im Grünen" tätig.

Die Bauflächen sind Eigentum des Bauträgers.

Städtebauliche Konzeption

- Das Planungsgebiet liegt im südwestlichen Dorfgebiet der Gemeinde Kakau und ist 3,8 ha groß. Es wird in nordwestlicher Richtung vom Teichweg und in südöstlicher Richtung durch den Weg "Im Hau" begrenzt. Sämtliche öffentliche Wege sind kommunales Eigentum. Im südwestlichen Bereich sind landwirtschaftlich genutzte Flächen und im nordöstlichen Bereich schließt sich die bebaute Ortslage an.
- Die beplanten Flächen sind Eigentum der Firma.
- Das Gelände ist als eben zu bezeichnen und bietet gute Voraussetzungen für die Wohnungsbaufäche.
- Ein Baugrundgutachten ist in Auftrag gegeben wird voraussichtlich Ende April 1993 vorliegen.

Städtebauliche Erfordernisse

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll umgehend die planungsrechtliche Grundlage für die Verwirklichung des Vorhabens schaffen.
- Die Durchführung wird als dringend angesehen, um den Wohnungsbau anzuschieben und die Förderungen des Landes nutzen zu können.

- Ohne Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wäre das Vorhaben nicht zulässig (Außenbereich).
- Gestalterische Grundlage als örtliche Bauvorschrift

Rechtsgrundlage

- Die Rechtsgrundlagen bilden das Baugesetzbuch, die Baunutzungsverordnung und die Bauordnung sowie die dazu erlassenen Überleitungs- und Verwaltungsvorschriften.
- Die planungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Rechtsaussagen setzen den Rahmen für privates und öffentliches Handeln.
- Gestaltungsvorschriften werden nur insoweit erlassen, als sie zur Einordnung des Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild unerlässlich sind. Dazu zählen insbesondere Pflanzgebote auf private Flächen.

Art der baulichen Nutzung

- Die Art der baulichen Nutzung wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Die Ausnahme nach Absatz 3 Ziffer 1 wird Bestandteil des Planes (Beherbergungsgewerbe).

Maß der baulichen Nutzung

- Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 17 BauNVO als Obergrenze wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl - GRZ - 0,4
Geschoßflächenzahl - GFZ - 0,4

- Der Ansatz dieser Grundflächen-/Geschoßflächenzahl läßt eine städtebaulich vertretbare Ausnutzung zu.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf I festgesetzt; die Dachgeschosse werden ausgebaut.
- Die Traufhöhe darf 4,50 m nicht überschreiten.

Bauweise

- Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 als offene Bauweise für Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt.
- Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 Abs. 3 mit Baugrenzen festgesetzt.

Verkehr

- In Anschluß an die kommunalen Straßen und Wege in der Ortslage sind im geplanten Wohngebiet Anliegerstraßen der Kategorie E vorgesehen.

Energie

- Die Stromversorgung für das Planungsgebiet wurde mit der MEAG Halle, Bereich Dessau, beraten und wird bereitgestellt. Im Planungsgebiet ist eine Trafostation erforderlich.

Wasserversorgung

- Die Trinkwasserversorgung wurde mit der MIDEWA Wittenberg abgestimmt und ist durch Anschluß an das vorhandene Ortsnetz - als Ringschluß - möglich.

Schmutzwasserentsorgung

- Im Planungsgebiet ist in Hinsicht auf eine zentrale Entsorgung ein Abwasserkanal vorgesehen, der zu einem Sammelbehälter führt. Dieser ist in ständigem Turnus zu entsorgen.

Regenwasser

- Dachflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
- Straßenwasser ist ebenfalls über Versickerungssysteme zu entsorgen.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

§ 1

Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für die Bebauung der Grundstücke mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Kakau.

§ 2

Gebäudeansichten und ihre Elemente

1. Die Ansichtsbreite eines Gebäudes an allgemein zugänglichen Verkehrs- und Grünflächen darf höchstens 25 m betragen (Hausgruppen).
2. Haupt- und Nebengebäude müssen in ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt sein (Farb- und Materialwahl dürfen nicht wesentlich voneinander abweichen).
3. Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien zulässig:
 - Ziegelmauerwerk aus rotem bis braun-rotem Material
 - Putzbauten mit farblicher Gestaltung
 - als untergeordnete Bauteile für konstruktive Zwecke - Stahl, Stahlbeton, Holz und Glas

Nicht zulässig sind:

- Fachwerke, reine Holzkonstruktionen

4. Leuchtende Farben dürfen nicht verwendet werden, so z. B.

- Leuchtorange (RAL 2005)
- Reflexfarben (RAL F 7)
- oder entsprechende Farben anderer Farbskalen

5. Schaufenster sind nicht zulässig.

6. Ausnahmen nach den Absätzen 1 - 5 können zugelassen werden, wenn die städtebauliche Gesamtwirkung nicht beeinträchtigt wird.

§ 3

Dächer

1. Von allgemein zugänglichen Verkehrs- und Grünflächen aus sichtbare Gebäude sind zu diesen Flächen hin mit einem Sattel- oder Walmdach in einer Neigung von mindestens 35° und max. 50° zu errichten. Von diesen Flächen aus nicht sichtbare Dächer können als Flachdächer oder in anderer Form ausgebildet werden.
2. Für die Dacheindeckung der Sattel- oder Walmdächer sind rote bis braune bzw. granitfarbene Dachziegel oder Dachpfannen zu verwenden.
3. Dachausbauten (Gaupen, Erker usw.) sind werkgerecht durchzubilden. Sie sind in Form, Maßstab und Verhältnis zur Dachfläche so zu gestalten, daß die Länge eines Dachausbaues max. 2/3 der Länge einer Dachfläche nicht überschreitet. Der geringste Abstand von einer Giebelseite soll mindestens 2 Sparrenfelder betragen.

§ 4

Einfriedungen

1. An den allgemein zugänglichen Verkehrs- und Grünflächen angrenzenden Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen wie folgt zulässig:
 - Zäune aus senkrecht stehenden Latten, die entweder als Rechteckhölzer oder als Halbrundhölzer auszubilden sind. Der Abstand zwischen den Hölzern muß mindestens 3 cm betragen.
 - Scherenzäune
 - Hecken
 - Drahtzäune in Verbindung mit Hecken
 - Holzzäune sind mit offenporigen Anstrichen in braunem oder dunklem Farbton zu behandeln.
2. Die Einfriedungen dürfen im Bereich der allgemein zugänglichen Verkehrs- und Grünflächen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
3. Pfeiler und Sockel sind zulässig; sie sind mit rotem bis braunrotem Ziegelmauerwerk zu verkleiden. Die Höhe der Pfeiler muß der Zaunhöhe entsprechen. Die Höhe der Sockel darf 0,30 m nur dort überschreiten, wo ein Ausgleich von unterschiedlich hohem Gelände erforderlich ist.

§ 5

Werbeanlagen und Warenautomaten

1. Werbeanlagen und Warenautomaten sind an Toren, Dächern und oberhalb der Traufe, Zäunen, Hecken unzulässig.
2. In Vorgärten sowie in sonstigen an allgemein zugänglichen Verkehrs- und Grünflächen angrenzenden Grundstücken sind freistehende Werbeanlagen und Warenautomaten unzulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Betriebe des Beherbergungswesens

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 4 BBauG sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Gemäß § 12 BauNVO Ziffer 2 sind Garagen und Stellplätze nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Unzulässig sind Stellplätze für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge.
2. Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BBauG sind die von den Sichtdreiecken eingeschlossenen Flächen ständig in mehr als 80 cm Höhe über den Fahrbahnen freizuhalten von jeglichen Sichtbehinderungen (hohe Sträucher, Bäume, Mauern).
3. Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 13 ist die Führung der Versorgungsanlagen und -leitungen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen zulässig.
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Maßgabe zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nur standortheimische Gehölze wie z. B. Stieleiche, Roterle, Esche, Haselnuß, Holunder, Weiß- und Schwarzdorn, Wildrosen zulässig.