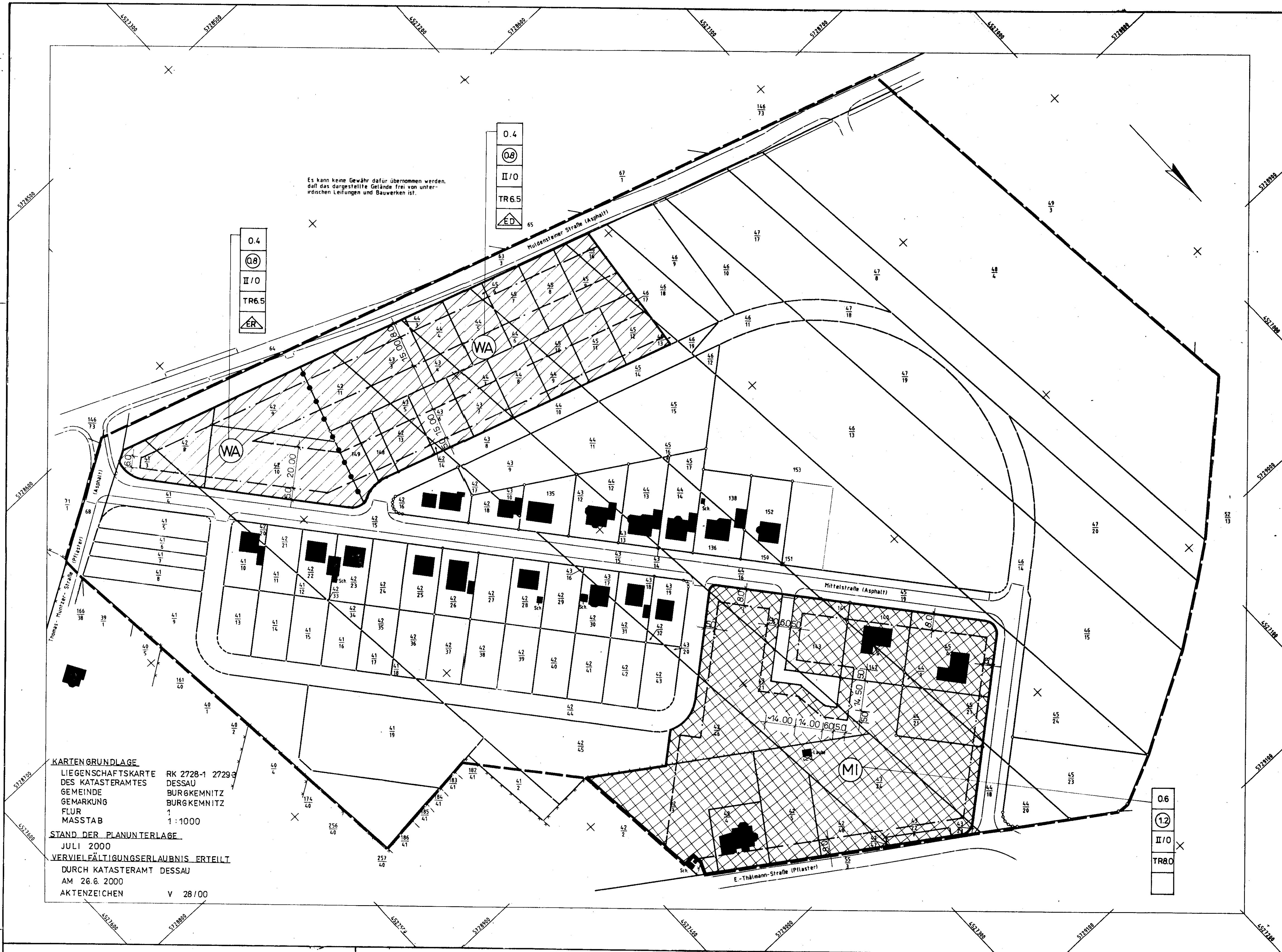




TEIL A: PLANZEICHNUNG MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

- | | |
|----------------|---|
| | ALLGEMEINE WOHNGBIETE |
| | MISCHGBIETE |
| | STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN |
| II | ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE |
| 0,4; 0,6 | GRUNDFLÄCHENZAHL |
| 0,8 (1,2) | GESCHOSSFLÄCHENZAHL |
| TR6.5
TR8.0 | HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OK GELÄNDE |
| 0 | OFFENE BAUWEISE |
| | NUR EINZEL- UND REIHENHÄUSER ZULÄSSIG |
| | NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG |
| --- | BAUGRENZE |
| ••••• | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG |
| --- | GRENZEN DES RÄUMLICHEN GESTALTUNGSBEREICHES |
| --- | GRENZEN DES ÄNDERUNGSBEREICHES |

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung für das gesamte Gebiet wird als Wohn- und Mischgebiet festgesetzt. Die Grundstücksflächen für die Wohnbebauung sollen zwischen 500 und 700 m² liegen. Im Mischgebiet können Grundstücke bis zu 2000 m² vergeben werden (Ausnahmen sind zulässig).

Entsprechend § 4 der BauNVO werden die Baulichkeiten im Allgemeinen Wohngebiet festgelegt. Nicht zugelassen werden:

- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Pkt. 2)
- Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Entsprechend § 6 BauNVO werden die Baulichkeiten für Mischgebiete festgelegt. Nicht zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3, Nr. 2 der BauNVO

Entsprechend § 17 BauNVO werden folgende Obergrenzen entsprechend des Gebietscharakters festgelegt:

- Begrenzung der Vollgeschosse auf II. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.
- Als maximale Traufhöhen werden im Allgemeinen Wohngebiet 6,50 m und im Mischgebiet 8,00 m festgelegt (Maß über OK Verkehrsfläche).
- Als Grundflächenzahl (GRZ) werden festgelegt:
- im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 0,4
- im Mischgebiet (MI) 0,6
- Als Geschossflächenzahl (GFZ) werden festgelegt:
- im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 0,8
- im Mischgebiet (MI) 1,2

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt. Diese Baugrenzen richten sich nach der neu zu errichtenden Ortsdurchfahrtsstraße, den örtlichen Anbindungsstraßen, der nördlichen Fernverkehrsstraße sowie dem ehemaligen GUS-Bahngleisdamm. Die im Bebauungsplan angegebenen Restflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen) werden zur Gestaltung von Grünbereichen verwendet. In diesen Grünbereichen sind nur erforderliche Zufahrten zu den Grundstücksparzellen möglich.

3. Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften gelten für das Bebauungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Burgkernitz.

Allgemeine, für das Gesamtgebiet geltende Vorschriften sind folgende:

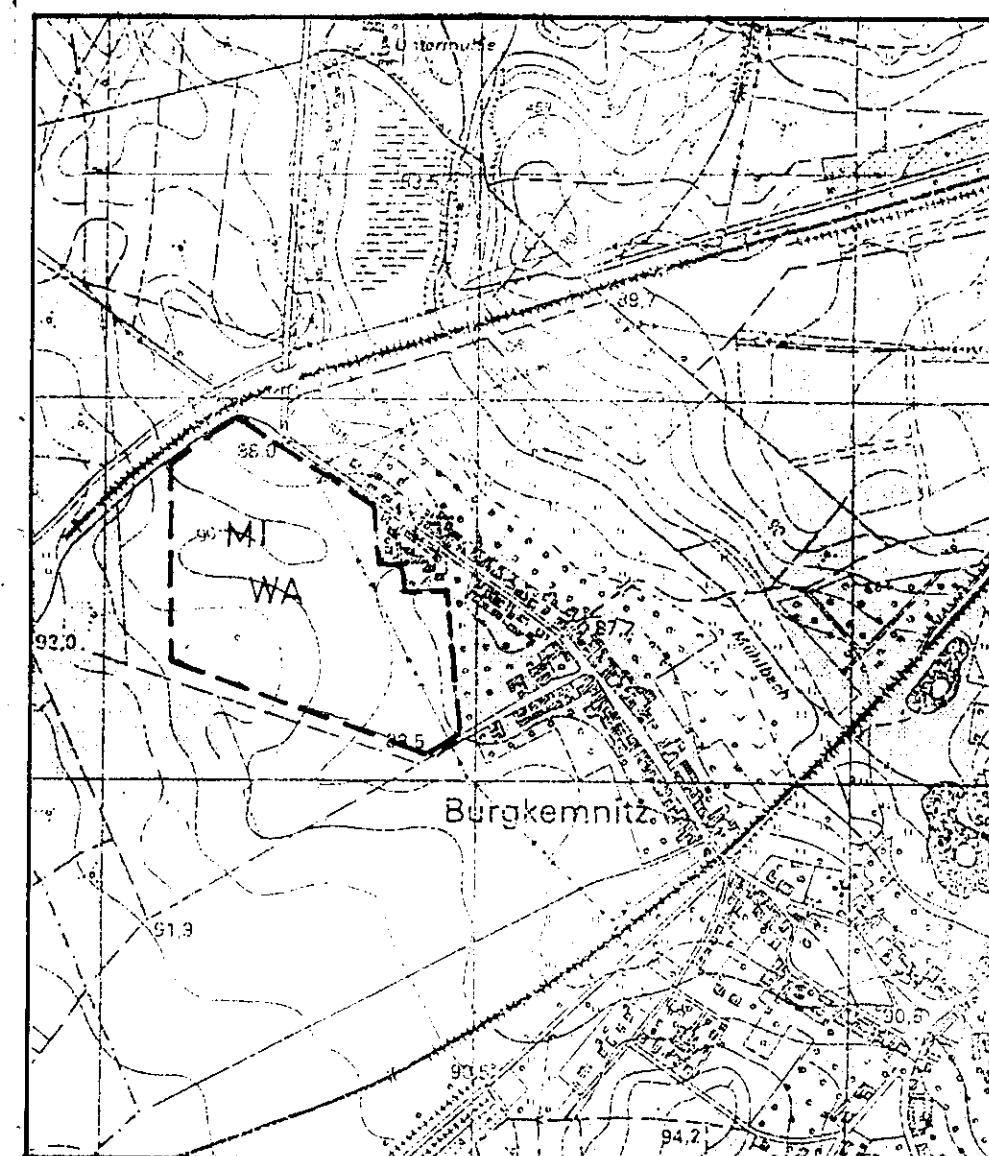
- Einfriedungen
- Einfriedungen von Wohngrundstücken und Gewerbegrundstücken sind an den Grundstücksgrenzen zugelassen.
- Die Einfriedungen sind sind an den Straßen nicht aus Maschendraht herzustellen.
- Die Höhe der Einfriedung beträgt im WA- und MI-Gebiet max. 1,20 m

- Garagen
- Auf gemeinsamer Grenze errichtete Garagen sind in Dachform und Farbgebung einheitlich zu gestalten.
- Garagendächer sind als Sattel- oder Walmdächer auszuführen

- Nebenanlagen
- Genehmigungspflichtige Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind den Wohngebäuden oder Garagen hinsichtlich Dachform und Außengestaltung anzupassen

- Sockelhöhe
- Als Sockelhöhe, gemessen von der Straßenoberkante bis Oberkante fertigen Fußboden an der höchsten Stelle im Erdgeschoß sind max. 1,50 m einzuhalten.
- Dabei muß aber gewährleistet werden, daß die tatsächlich sichtbare Sockelhöhe (nach Geländeregulierung) Oberkante aufzufüllten Geländes bis Oberkante fertigen Fußboden an der höchsten Stelle im Erdgeschoß nicht 1,00 m überschreitet

- Dachform
- Die Dachneigung beträgt 20° bis 48°
- Dachgauben sind zulässig



Präambel

Aufgrund des § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung vom 5. Oktober 1993 und des § 13 des BauGB und unter Anwendung des § 233 Abs. 1 BauGB in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) unter Berücksichtigung der Änderung durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108) beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Burgkernitz die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 bestehend aus der Planzeichnung.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbescheid
Mit Beschluß des Gemeinderates Burgkernitz vom 12.11.1998 wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am 09.12.1998.

Burgkernitz, den 27.09.2000



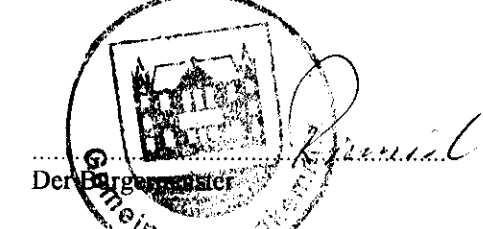
Die Gemeindevertretung hat am 12.11.1998 den 1. Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen. Die Bürger des Wohnparks sind als betroffene Bürger im Rahmen einer öffentlichen Anhörung zu beteiligen sowie ist ihnen die Möglichkeit einzuräumen, innerhalb einer angemessenen Frist Bedenken und Anregungen einzubringen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TOB's, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, sind gemäß § 13 Satz 1 Nr. 3.1. Halbsatz BauGB eingeholt.

Burgkernitz, den 27.09.2000



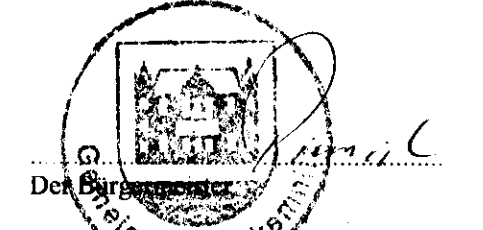
Die öffentliche Anhörung / Bürgerbeteiligung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes - 1. Entwurf - wurde am 9.12.1998 durchgeführt. Mit Schreiben vom 20.05.1999 wurden die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Satz 1 Nr. 3.1. Halbsatz BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Burgkernitz, den 27.09.2000



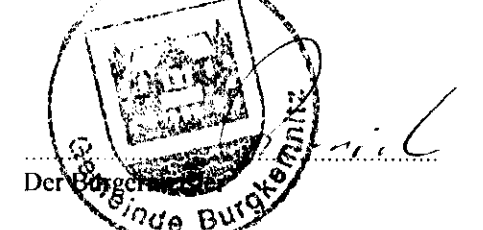
Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 8.07.1999 mit dem Ergebnis geprüft, daß eine Überarbeitung des 1. Entwurfs der 3. Änderung vorzunehmen ist.

Burgkernitz, den 27.09.2000



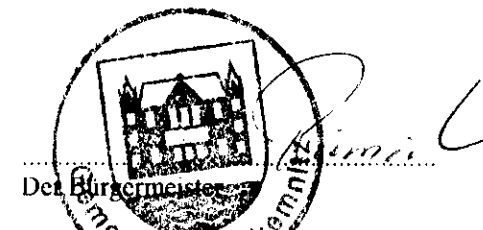
Die Gemeindevertretung hat am 8.07.1999 den 2. Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen. Die Bürger des Wohnparks sind als betroffene Bürger im Rahmen einer öffentlichen Anhörung zu beteiligen sowie ist ihnen die Möglichkeit einzuräumen, innerhalb einer angemessenen Frist Bedenken und Anregungen einzubringen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TOB's, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, sind gemäß § 13 Satz 1 Nr. 3.1. Halbsatz BauGB eingeholt.

Burgkernitz, den 27.09.2000



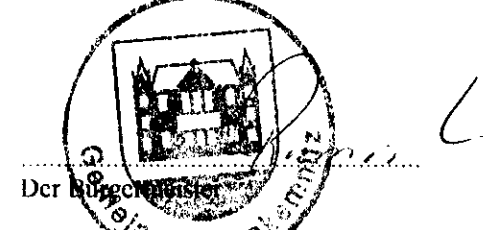
Die öffentliche Anhörung / Bürgerbeteiligung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes - 2. Entwurf - wurde am 21.07.1999 durchgeführt. Mit Schreiben vom 2.08.1999 wurden die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Satz 1 Nr. 3.1. Halbsatz BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Burgkernitz, den 27.09.2000



Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 2.12.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Burgkernitz, den 27.09.2000



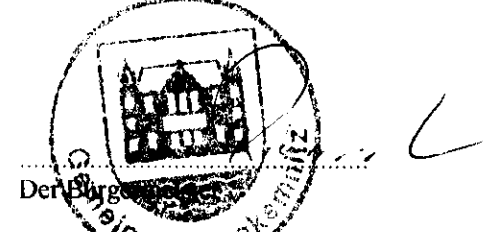
Die verwendete Planungsskizze enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen, Wege und Plätze vollständig aus. Der Plan ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bitterfeld, den 12. Okt. 2000



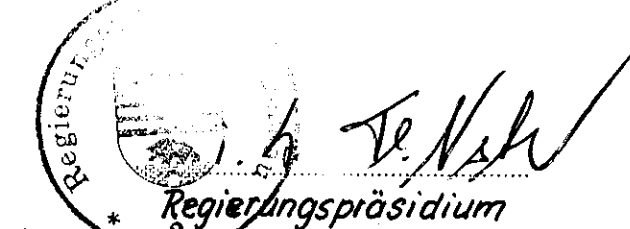
Die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 2.12.1999 vom Gemeinderat beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat gebilligt.

Burgkernitz, den 27.09.2000



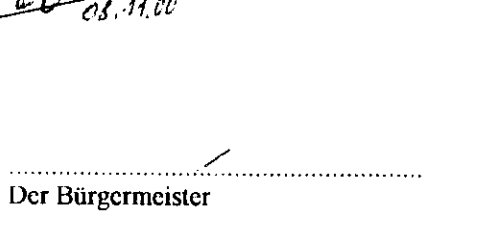
Die Genehmigung der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.11.2000 Aktenzeichen: 25-2102-B/54005/1993 A mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Dessau, den 02.11.2000



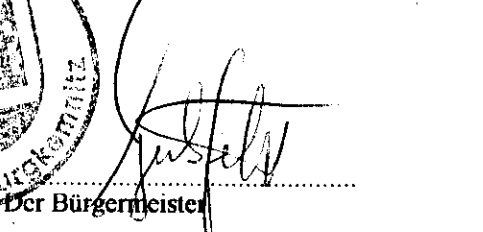
Mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.11.2000 wurde bestätigt, daß die Nebenbestimmungen durch den festsatzungsändernden Beschluß des Gemeinderates vom 2.12.1999 erfüllt und die Hinweise ausreichend beachtet wurden.

Burgkernitz, den 27.09.2000



Die Erteilung der Genehmigung der 3. Änderung 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 12.12.2000 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft, den "Schmerzbüchlein", bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 12.12.2000 in Kraft getreten.

Burgkernitz, den 03.01.2001



PLANUNGSGEMEINSCHAFT E. KLUGE / S. SCHMIDT
06773 GRAFENHAINICHEN, FRIEDRICH-EBERT-STR. 7

GEMEINDE BURGKEMNITZ / LANDKREIS BITTERFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 - 3. ÄNDERUNG ORIGINAL
MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUUNG

GRAFENHAINICHEN, DEN
22.09.1992 14.05.1993 21.12.1998 1.07.1999 18.11.1999
(1. Änderung) (2. Änderung) (3. Änderung) (4. Änderung) (5. Änderung)