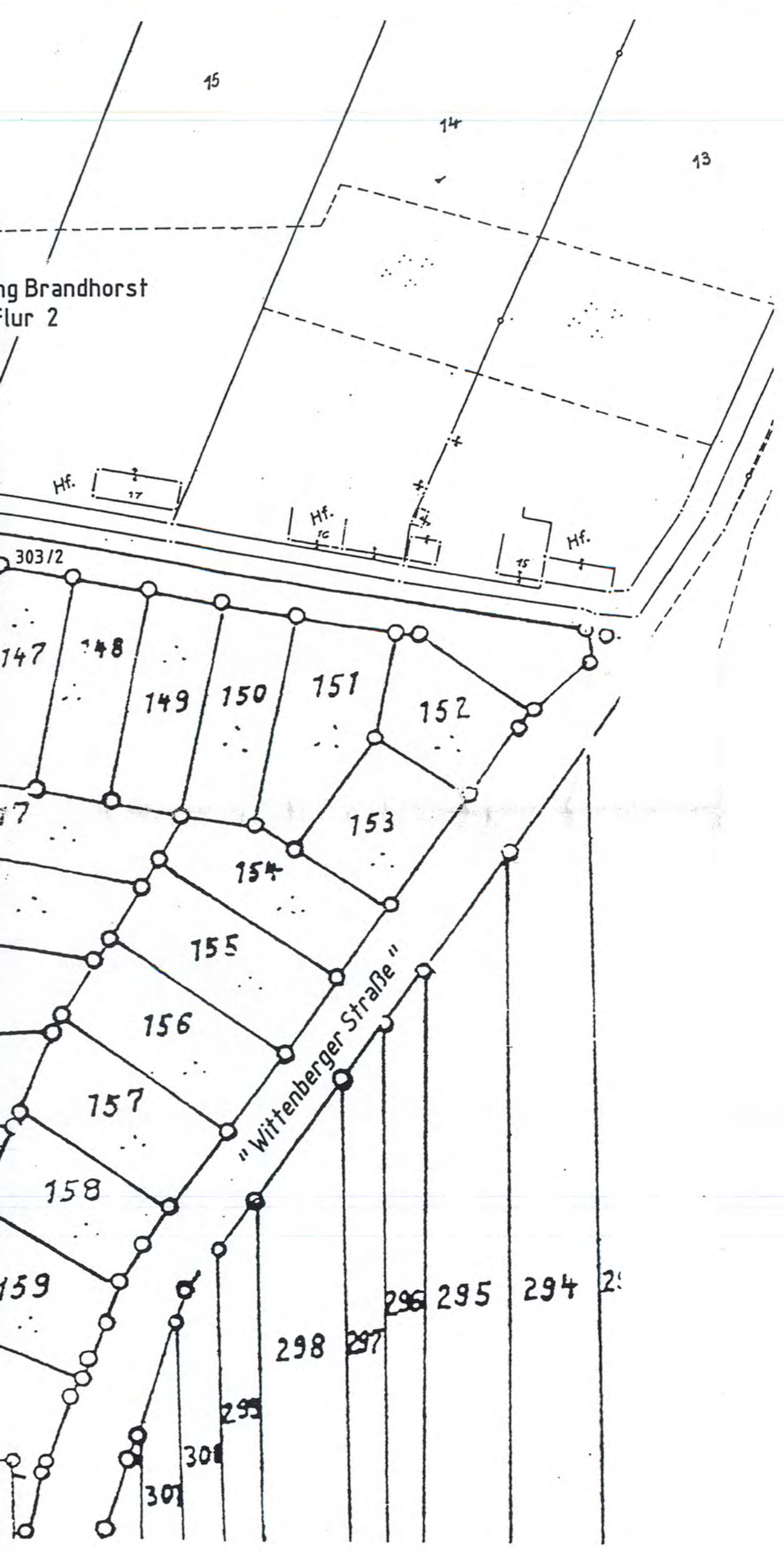
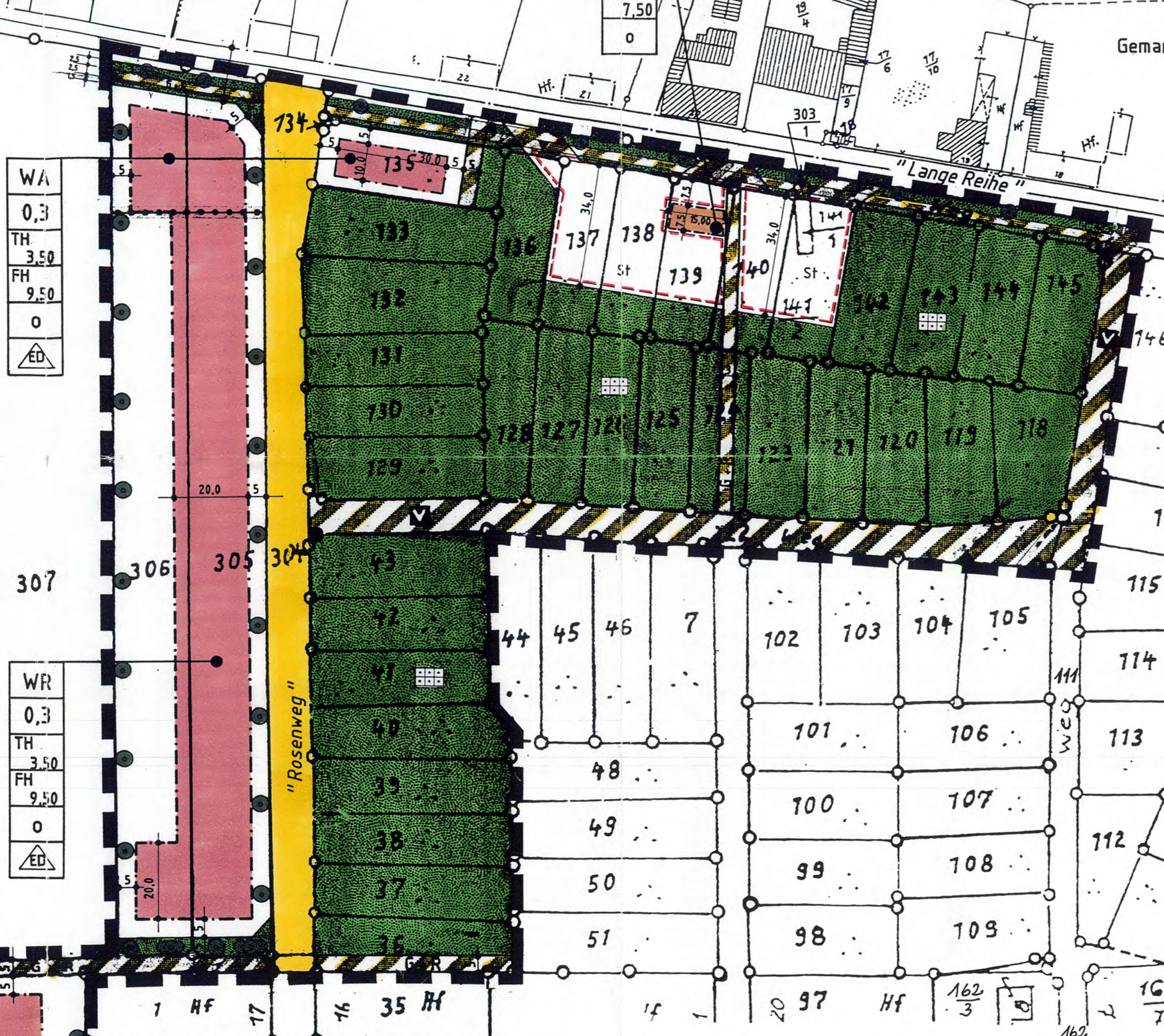


# Teil A

## Zeichnerische Darstellungen und Festsetzungen

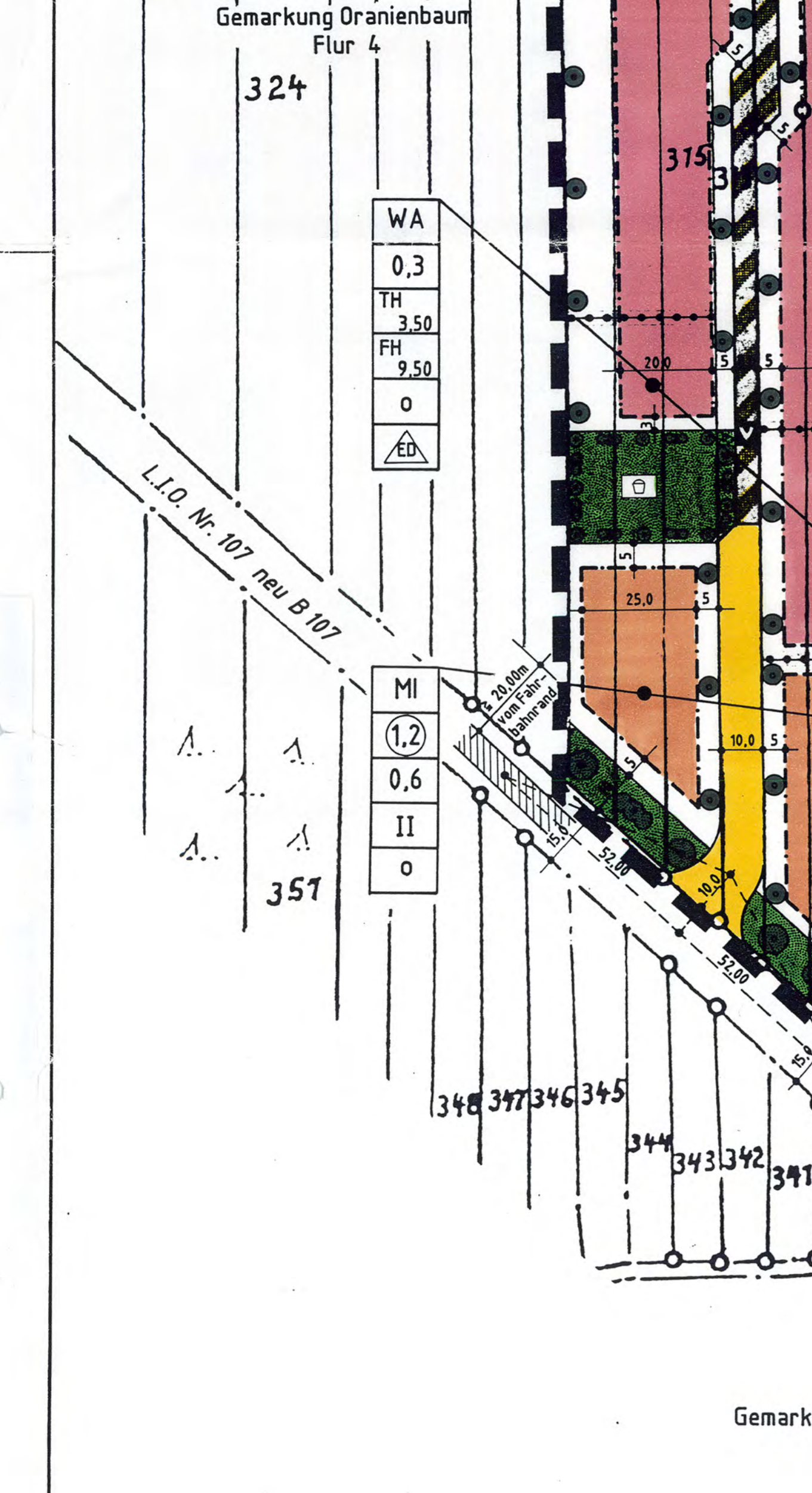


### Verfahrensvermerke:

Entworfen auf Grund des Auftrags der Stadtverordnetenversammlung vom 28.01.1993. Das örtliche Bebauungsgebiet ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 01.02.1993 bis zum 15.02.1993 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 01.02.1993 bis zum 15.02.1993 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 01.02.1993 bis zum 15.02.1993 öffentlich bekanntgemacht.

**Gräftenhainichen 14. Sen. 1993**  
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textuellen und gestalterischen (örtlichen Bauvorschriften) Festsetzungen, wurde am 11.02.1993 zur öffentlichen Auslegung im Rathaus der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gräftenhainichen auf dem Rathaus im ersten Stockwerk der Stadtverordnetenversammlung (Saal 201) ausgestellt. Die Öffentlichkeit wurde über den Entwurf durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 01.02.1993 bis zum 15.02.1993 in Kenntnis gesetzt. Der Entwurf wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 01.02.1993 bis zum 15.02.1993 öffentlich bekanntgemacht.

# Großmaaißen



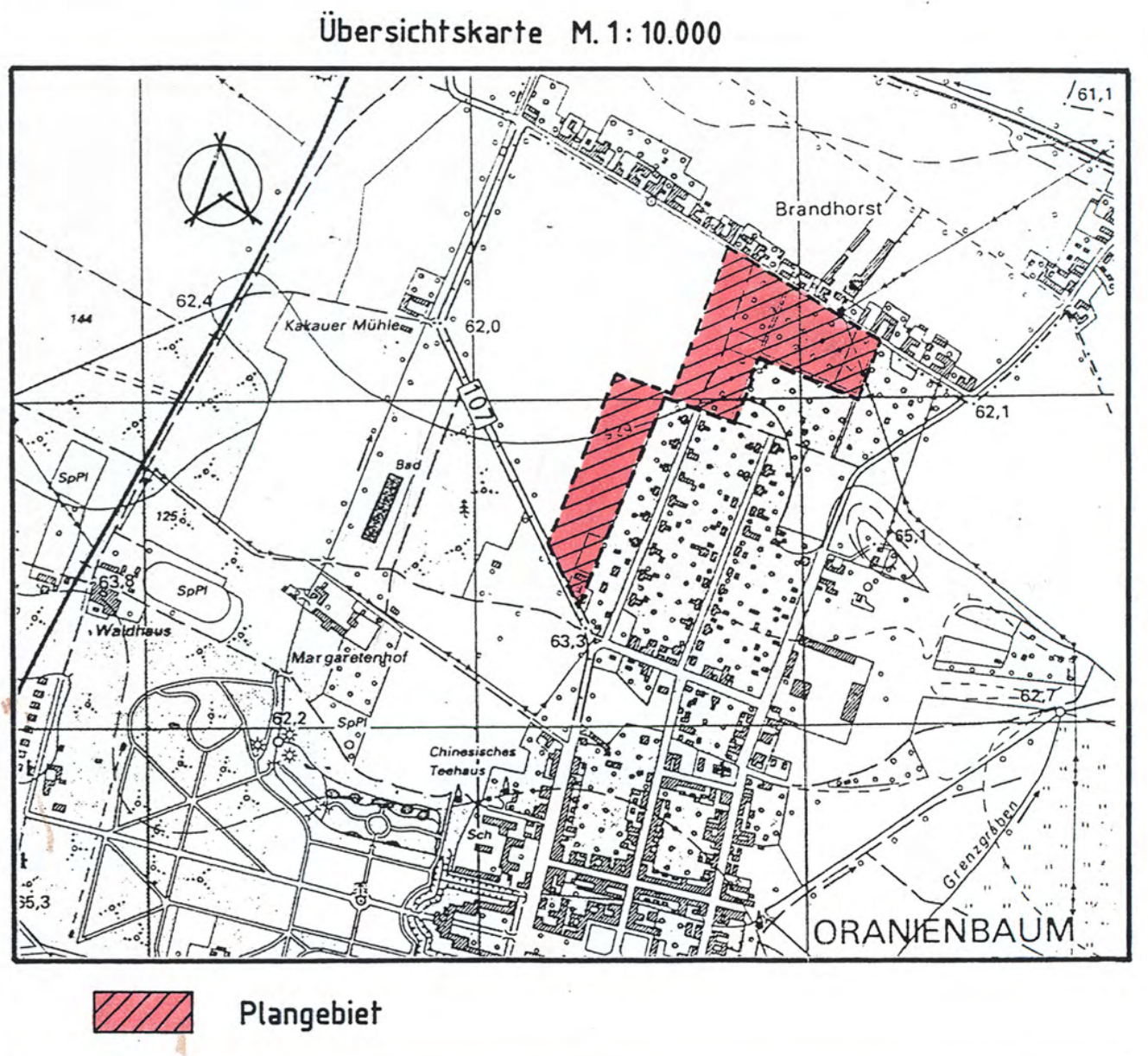
# Teil B

## Textliche Festsetzungen:

- Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO für die reinen Wohngebiete nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO für die allgemeinen Wohngebiete nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden in den Mischgebieten folgende Arten von Nutzungen nach § 6 Abs. 2 nicht zugelassen:  
Ziffer 6 Gartenbubetriebe (ausgenommen sind jedoch Läden, die diese Produkte anbieten)  
Ziffer 8 Vergnügungsgaststätten
- Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO wird die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Gemäß § 14 Abs. 1 und 2 und § 12 Abs. 6 BauNVO sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Ausgenommen sind in den Mi-Gebieten Stellplätze zwischen den Straßenbegrenzungslinien und der vorderen Baugrenze.
- Die als öffentlichen Grünflächen und mit Bäumen und Sträuchern festgesetzten und gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB mit Pflanzbindung versehenen Bereiche sind je nach Breite als Einzel- und Mehrzeiler bei einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen. Hierfür sind je nach Standortgegebenheiten standortgerechte und ortstypische Laubbäume und Sträucher zu verwenden.
- Auf den privaten Grundstücken sind je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 14/16 cm anzupflanzen (§ 9, Abs. 1 Ziffer 25a BauGB).
- Gemäß § 11 FStzG sind in Bereich der "Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind" (Sichtdreiecke) die Bereiche über 0,80 m über Fahrbahnoberkante von Sichtbehindern, Bewuchs oder Bäumen, Sträuchern, Hecken oder auch Einfriedigungen sowie jeder baulichen Art von Anlagen und Einrichtungen freizuhalten.
- Für die Oberflächenabwasserung sind auf den Baugrundstücken Versickerungsanlagen zu erstellen.

## Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 83 BauO:

- (Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)
- Traufhöhe /Firsthöhe und Sockelhöhe**  
Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Als Grundlage für die Bewertung gilt folgende Regelung:  
Traufhöhe: Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte, gemessen in Fassadenmitte und der äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.  
Firsthöhe: Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte, gemessen in Fassadenmitte und obersten Firstschnittpunkt (äußere Dachhaut).  
Sockelhöhe: Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf max. 0,30 m über Straßenebene liegen.
  - Dachform**  
Es sind nur Satteldächer zugelassen, die Mindestdachneigung ist mit 30° und höchstens 50° festgesetzt.  
Bei Nebengebäuden und Garagen sind Flachdächer zulässig.  
Giebeln dürfen nur auf max. 1/3 der Firstlänge erstellt werden und die Ansichtsfläche der Fensterfront darf zusammenhängend die Breite von 2,50 m nicht überschreiten.
  - Dachfarbe**  
Die Dacheindeckung hat mit roten Dachpfannen aus Ton oder Zement zu erfolgen. Als rot gelten alle Farbtöne der Farbreihe orange und rot laut Farbreihe RAL 840 HR mit Ausnahme der RAL-Ziffern 2000, 2003, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3012, 3014 und 3015.  
Ausnahmen von der Vorschrift sind zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (z. B. Sonnenkollektoren, Absorberanlage). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50 % dieser Flächen nicht überschreiten. Ausnahmen sind ebenfalls zulässig für die in Ziffer 2 beschriebenen Flachdächer.
  - Außenwände**  
Die Außenwände der Gebäude sind in Ziegelsichtmauerwerk (DIN 105) oder als Putzfasade auszuführen. Es sind nur rote und rotbraune unglasierte Ziegel, entsprechend den RAL-Farben Nr. 2001, 2002, 3016 und 8001 bis 8004 zulässig. Die Farbanstriche sind in den örtlichen Tönen zulässig. Imitationen wie z. B. Riechen, Bitumenfassaden etc. sind nicht zugelassen.
  - Fenster**  
Als Fenster sind nur stehende Formate zulässig. Größere Fensteröffnungen sind durch Stile zu unterteilen.
  - Nebengebäude-Holzbaueise**  
Für Nebengebäude nach § 14 sowie Garagen nach § 12 BauNVO z. B. Gartenhäuser bzw. Carports wird als Ausnahme auch die Holzbaueise zugelassen.
  - Ausnahmen**  
Ausnahmen zu den vorgenannten gestalterischen Festsetzungen sind für untergeordnete Neubauten, Vordächer, Wintergärten, Carports und Gartenhäuser zulässig.



Bauherr	Stadt Oranienbaum Landkreis Gräftenhainichen	Anlage:	Blatt:
Entwurf	Bebauungsplan Nr. 1 "Großmaaißen" mit örtlichen Bauvorschriften	Bearbeiter:	Tj.
Entwurfsteil	Überschrift Abschrift	Zeichn.Nr.:	R 773/05
Präambel:		Maßstab:	1:1000
Aufgestellt: 29.08.1992 18.12.1992 26.01.1993 Maß.Nr.:		331/92 Größe: 0,63 m²	

Ingenieurbüro  
Dipl.-Ing. Bultmann  
Dr.-Ing. Schlichting