

Text zum Bebauungsplan Nr. 1

der Gemeinde Olpenitz

1. Lage des Gebietes und Besitzverhältnisse

Das Bebauungsgebiet umfaßt die derzeitige Parzelle 68/1 der Flur 4, Gemarkung Olpenitzdorf.

2. Zulässige Nutzung der Grundstücke

- a) Das gesamte Bebauungsgebiet ist baulich nutzbar. Der nördliche, bisher unbebaubare Teil, Parzelle 6, 7, und 8, werden zur Erreichung der Hochwassergrenze (3,00 m ü.N.N.) ca. 1/2 bis 1 m aufgefüllt. Die Sockel dieser Gebäude sind entsprechend hochzuziehen, so daß OK. Fußboden sämtlicher Gebäude 3,00 m über NN liegen wird. Die Sockelhöhe von maximal 0,50 m darf dabei nicht überschritten werden. Der Ausbau des Kinderspielfeldes wird später von der Gemeinde durchgeführt.
- b) Die Parzellen 1 - 11 werden als Kleinsiedlungen gemäß § 2 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Die Mindestgröße des Grundstücks beträgt 600qm. Ferner wird festgesetzt: sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen sind zulässig, eingeschossige Bauweise, Ausbau des Dachgeschosses ist unter Einhaltung der Bestimmungen der Landesbauordnung (LEO) zulässig. Grundflächenzahl (bebaubare Fläche) max. 0,20 Läden, auch Stubenläden und Schankwirtschaften, sind nicht zulässig.

3. Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen:

- a) Die Stellung der Gebäude hat sich nach dem Bebauungsplan zu richten. Die dort angegebenen Firstrichtungen sind für die Hauptbaukörper verbindlich, desgl. sind für die Hauptbaukörper die voll ausgezogenen Baufluchtlinien verbindlich.

d) Dach

Die Dachform hat sich nach der Eintragung im Lageplan zu richten. Hiernach ist vorgesehen: Satteldach, Dachneigung: 45 - 51°. Die Dacheindeckungen haben mit dunkelbraunen Pfannen zu erfolgen. Die Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten, damit die Dachflächen ruhig wirken.

c) Äußere Gestaltung der Baukörper:

Die Baukörper sollen eine einfache und klare Gliederung aufweisen. Das Seitenverhältnis, Länge zu Breite, soll mind. 5 : 4 betragen, wobei die kürzere Seite mindestens 7,00 m aufweisen soll. Die Außenwandgestaltung soll in roten Vormauersteinen ausgeführt werden:
Erdgeschoßfußboden max. 50 cm über Erdoberkante
Sockelausbildung in Beton, grau geputzt ist zulässig.

d) Nebengebäude:

Garagen, Ställe und sonstiges Nebengelaß sind entweder mit dem Hauptgebäude unter einem Dach zu errichten oder an den für sie vorgesehenen Stellen. Die Einfahrten erfolgen direkt von der Straße. Bei Errichtung als Einzelbaukörper, Außenwandgestaltung wie Hauptgebäude, flaches Faltdach mit graugrüner, beklebter Dachfläche, mit umlaufenden Giebelbrettern im Farbton der Fenster.

e) Einfriedigung, sowie Vorgarten- und Grüngestaltung:

Die Einfriedigung zur Straße hat als immergrüne Hecke, nicht höher als 0,80 m zu erfolgen. An der Straßenseite ist das Grundstück mit Rasenbordstein einzufassen. Die Torflügel der Grundstückseinfahrt sind in Staketenform od. ähnl., ohne massive Pfeiler in Holz- oder Stahlkonstruktion, in grau- oder naturfarbenen Holzton gestrichen, vorgesehen.

Sofern seitliche und rückwärtige Einfriedigungen vorgenommen werden, sind hierfür Maschendrahtzäune bis 1,00 m Höhe in Stahlrohr zu verwenden. Mindestens im Vorgartenbereich sind diese ebenfalls durch Hecker oder Buschwerk zu hinterpflanzen.

Die Vorgärten zur Siedlungsstraße hin dürfen nur als Ziergärten genutzt werden. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Hochstamm zu pflanzen.

4. Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen:

a) Die Straßenerschließung erfolgt durch eine 150 m lange Straße mit Umkehrplatz, Straßenbreite 7,00 m, Fahrbahnbreite 4,50 m einschl. beiderseitigen Gehwegen in einer Breite von 1,25 m. Es ist eine staubfreie Befestigung nach der Fertigstellung der Hochbauten vorgesehen. Nach Fertigstellung wird die Gemeinde die Fahrbahn übernehmen.

b) Die Wasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Ortsnetz.

c) Feuerlöscheinrichtungen werden durch einen in der Nähe befindlichen Feuerlöschteich sichergestellt.

d) Die Ableitung der vorgeklärten Abwässer erfolgt über die vorhandene Abwässerleistung Ø 25 cm, Mischwasserleitung mit Zuleitung in den Vorflutgraben des Wasser- und Bodenverbandes Olpenitz. Für jedes Grundstück ist eine Einzelkläranlage erforderlich. (Eine Versickerung der Abwässer ist nicht zulässig). Für die gefällmäßige Ausbildung wird es erforderlich sein, die Stichstraße entsprechend aufzufüllen.

e) Stromversorgung:

Im gesamten Bebauungsgebiet sind die Stromversorgungsleitungen und Telefonleitungen zu verkabeln.

f) Müllbeseitigung:

Ein Schuttabladeplatz ist im Gemeindegebiet vorhanden. Eine Müllabfuhr soll in absehbarer Zeit durch die Gemeinde eingerichtet werden.

5) Geringfügige Abweichungen, die dem Charakter des Bebauungsgebietes nicht widersprechen, können von der Baugenehmigungsbehörde (Kreisbauamt) zugelassen werden.

GENEHMIGT

GEMÄSS ERLAUSS

x 31a - 313/04 - 01.42 (1)

VOM 12. Januar 1965

DES 12. Januar 1965



Olpenitz, den 22. 8. 1964

Gemeinde Olpenitz



.....
Bürgermeister