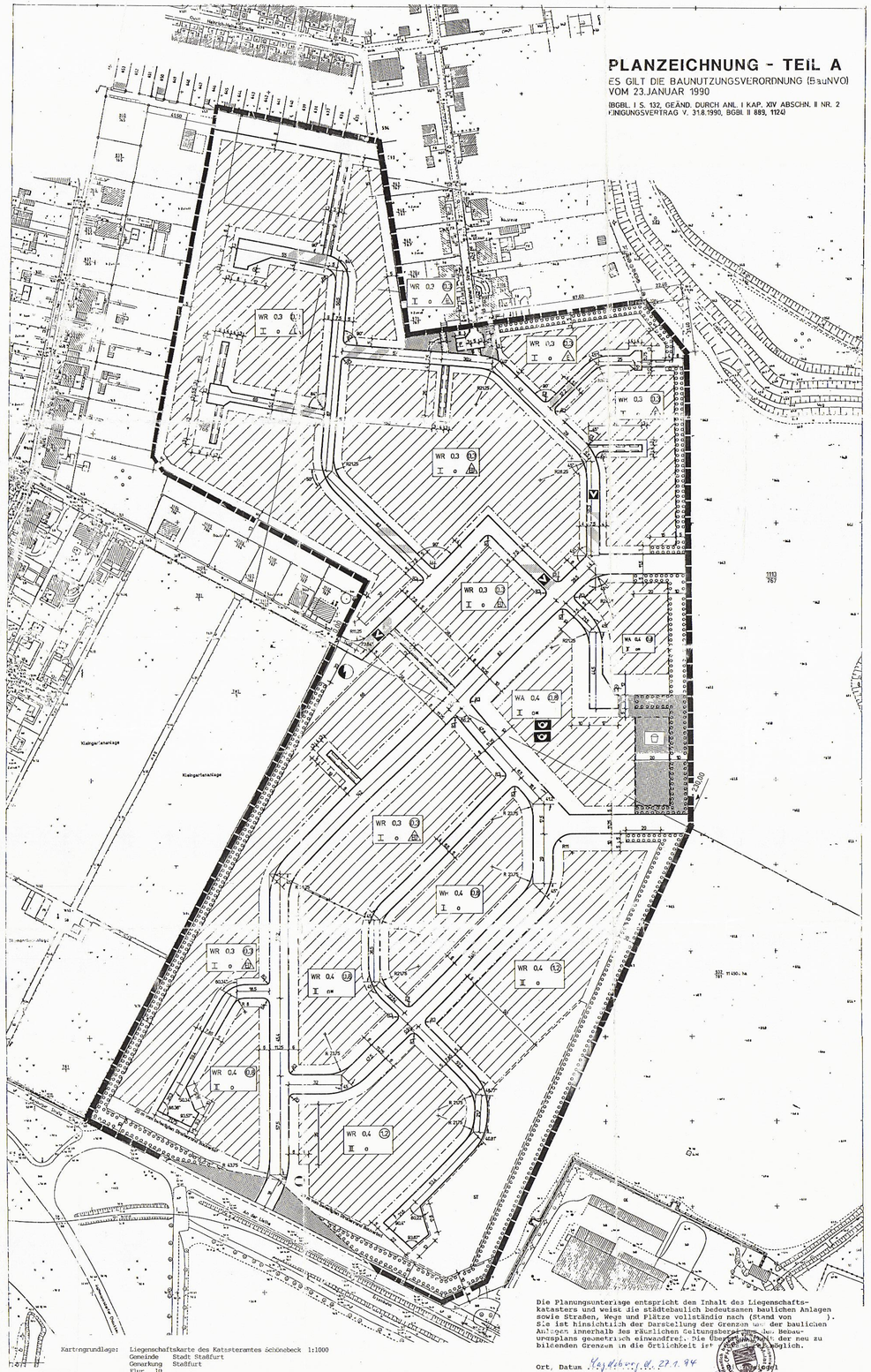

PLANZEICHNUNG - TEIL A

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
VOM 23.JANUAR 1990
(BGBl. I S. 132, GEÄND. DURCH ANL. I KAP. XIV ABSCHN. II NR. 2
EINIGUNGSVERTRAG V. 31.8.1990, BGBl. II 889, 1124)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katasteramtes Schönebeck 1:1000
Gemeinde Stadt Stadfurt
Gemarkung Stadfurt
Flur 10

Vervielfältigung nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke erlaubt, dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung (§ 13 Abs. 5 u. § 15 Abs. 7 VermArbG LSA vom 22.1.1994, GVBl S. 362)

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist möglich.

Ort, Datum Magdeburg, d. 27.9.94

(Siegel)

Unterschrift

PLANZEICHENERKLÄRUNG (Planz V 90)

1.0. Art der baulichen Nutzung

WR	Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2.0. Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl
(1,2)	Geschoßflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3.0. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
o+	offene Bauweise ohne Längenbegrenzung
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

4.0. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	verkehrsberuhigter Bereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5.0. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs

Post	Post
	Gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen

6.0. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

	Ver- und Entsorgungsleitungen (vorh.) mit Angabe Medium - unterirdisch -
	Elektrizität
	Gas

7.0. Grünflächen

	Grünflächen
	Kinderspielplatz

8.0. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9, Abs. 1 [25 a])

9.0. sonstige Planzeichen

	Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gemäß § 5 Abs. 2 [1])
St	Stellplätze
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gemäß § 9 Abs. 1 [21])
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Flurstücksgrenze, vorhanden
111 / 767	Flurstücksbezeichnung
67,8	Geländehöhe, vorh. (m ü. NN)
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

TEXT - TEIL B

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) und (4) BauGB

1.0. Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind die zulässigen Nutzungen gemäß § 4 BauNVO mit der Maßgabe, daß die Verkaufsfläche der Läden nicht in die 500 m² überschreiten darf.

2.0. Nicht Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 25 BauGB

Mindestens 70 % der nicht Überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten und mit standortgerechten, laubabwerfenden Gehölzen entsprechend der unter Punkt 3 genannten Pflanzliste zu bepflanzen.
Diese Grünflächen müssen mindestens 20 % Baum- und Strauchpflanzungen einschließen.
Die Baum- und Schutzpflanzungen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen sind nicht auf das Pflanzgebot für die nicht Überbaubaren Flächen anzurechnen.

3.0 Flächen gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gilt folgende Pflanzbindung:

Flächen gemäß § 9 (1) 25 BauGB sind mit standortgerechten, laubabwerfenden Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten, und zwar je 5 m² ein Strauch (Pflanzhöhe 1,0 Meter) und je 30 m² ein Baum.

Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 3 verschiedene Arten zu pflanzen.

Vorhandene Bäume und Sträucher sind soweit wie möglich zu erhalten und zu pflegen. werden bei der Durchführung zulässiger Bauvorhaben Bäume oder Sträucher beseitigt, sind am anderer Stelle des Grundstückes angemessene, standortgerechte Ersatzbepflanzungen zu verwirklichen. Abgängige Bepflanzung ist zu ersetzen.

Auswahl heimischer, standortgerechter Laubgehölze für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 25 BauGB:

Heimische, standortgerechte Sträucher:

- Weißdorn	Hippophae rhamnoides
- Haselnuß	Corylus avellana
- Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
- Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
- Schlehe	Prunus spinosa
- Heckenrose	Rosa canina
- Brombeere	Rubus fructicosus
- Hartriegel	Cornus sanguinea

Mittelhohe, heimische, standortgerechte Bäume:

- Hainbuche	Carpinus betulus
- Eberesche	Sorbus aucuparia
- Schwarzerle	Alnus glutinosa
- Salweide	Salix capres
- Feldahorn	Acer campestre
- Feldulme	Ulmus minor
- Traubenkirsche	Prunus padus

Hochwüchsige, heimische, standortgerechte Bäume:

- Winterlinde	Tilia cordata
- Bergahorn	Acer pseudoplatanus
- Stieleiche	Quercus robur
- Esche	Fraxinus excelsior

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die Nutzung nicht Überbaubarer Grundstücksflächen ist für bestimmte Nebenanlagen wie: Stellplätze und Garagen, Einfriedungen, Überdachung von Freisitzen, Müllcaraven und Mülltonnenstandplätze zulässig. Das Gleiche gilt für die Anordnung in den Abstandsflächen.

Als Nebenanlagen werden auf den Grundstücken folgende bauliche Anlagen ausgeschlossen: Gartenlauben und Schwimmhallen

5.0 Sichtfelder gemäß § 9 (1) 10 BauGB

Im Bereich der Sichtfeldfläche sind bauliche Anlagen und Lagerflächen sowie Bewuchs und Grundstückseinfriedungen über 0,75 m Höhe über dem jeweiligen Fahrbahnniveau der Straße unzulässig.

6.0 Höhenlage der Gebäude gem. § 9 (2) BauGB

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) beträgt höchsten 0,50 m über der natürlichen Gelände vor den Hausgrund (HG).

7.0 Mindestgrundstücksgröße gem § 9(1) Nr.3 BauGB

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für Einzel- und Doppelhäuser mit 400 m² festgesetzt. Ausnahmen sind für öffentliche Versorgungsbetriebe zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 81 BauO

1.0 Oberflächenbefestigung gemäß § 83 (2) BauO

Der Asphalt- und Betonflächenanteil privater Zufahrtswege, Hofes, Stellplatzflächen darf 30 % nicht überschreiten. Eine Oberflächenbefestigung von Besucherparkplätzen mit Asphalt ist unzulässig. Eine Befestigung neu anzulegender Rad- und Gehwegflächen mit Asphalt ist unzulässig.

2.0 Garagen/Stellplätze gemäß § 83 (2) BauO

Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für 4 - 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzungen sind nicht auf die Pflanzgebote gemäß Pkt.I, 1 und 2 anzurechnen.
Die Bäume sind so anzuordnen, daß Stellplätze und Zufahrten durch die Baumkronen beschattet werden.

3.0 Freiflächen gemäß § 83 (2) BauO

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist von Bauherren in einem besonderen Freiflächenplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
Die Anpflanzung von bodendeckenden Gehölzen und Ziersträuchern (Bodendecker) im Bereich der Verkehrsflächen ist nicht zulässig.
Im Bereich des Sichtdreieckes sind keine Strauch- oder Baumpflanzungen zulässig.

4.0 Fassadengestaltung gemäß § 83 (1) BauO

Als Wandbekleidungen sind nur mineralische Putz- oder Klinkerfassaden sowie Kunstharzputze zulässig.
Holz ist in der Fassade zu einem Drittel der Fassadenfläche zulässig.
Spiegelnde und Kunststoff-Fassaden sind unzulässig.
Die Fassaden sind in landschaftsverträglichen Farben zu wählen, grelle Farben sind ausgeschlossen.
Großmuster wie Bauten, Kreise o.ä. sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in das Gesamtvorhaben einfügen.

5.0 Werbeanlagen gemäß § 83 (1) BauO

Werbung und Firmenzeichen sind grundsätzlich nur auf Gebäudeflächen zulässig.
Die von den Umrissen der Werbung gebildete Fläche darf 5% der jeweiligen Wandfläche, auf der sie angebracht werden soll, nicht übersteigen.
Dachreiterwerbung und Warenautomaten sind unzulässig.

6.0 Dachformen gemäß § 83 (1) BauO

Als Dachformen sind nur geneigte Dächer zulässig.
Die Dachneigung beträgt zwischen 28° und 45°.
Für Garagen sind auch flachdächer möglich.

7.0 Einfriedungen

Einfriedungen zur Straße haben eine maximale Höhe von 80 cm.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung von
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung am 01.12.1990 erfolgt.

Datum: 01.02.1994 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 4 Abs. 3 BauNVO beteiligt worden. (Schreiben vom v. 09.Nov.1993)

Datum: 01.02.1994... (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am „siehe Offenlegung" durchgeführt worden.

Datum: 01.02.1994. (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.10.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Datum: 01.02.1994. (Siegel) Der Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.09.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Datum: 01.02.1994. (Siegel) Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung, haben in der Zeit von 01.10.1993 bis zum 02.11.1993 nach § 3 Abs.2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.3 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 23.09.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Datum: 01.02.1994 (Siegel) Der Bürgermeister

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.12.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Datum: 01.02.1994 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, wurde am 16.12.1993 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.1993 gebilligt.

Datum: 01.02.1994 (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.02.1994 , AZ: 250-27100 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Datum: 01.03.1994 (Siegel) Der Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung wird hiermit ausgefertigt.

Datum: 01.03.1994 (Siegel) Der Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung 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 07.03.1994 ortsüblich 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.März 1994 in Kraft getreten.

Datum: 08.03.1994.. (Siegel) Der Bürgermeister

Regierungspräsidium Magdeburg
Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage
Magdeburg, den 23.02.1994
i.A.

STADT STASSFURT

ÜBERSICHTS LAGEPLAN M 1: 10 000

BEBAUUNGSPLAN 01/90

FÜR DAS WOHNGEBIET

" E.-WEINERT-STRASSE "

- URSCHRIFT -

NORD

M 1:1000

0 50 100

13.09.1993
16.12.1993

H & T PLAN UND BAUTRÄGER GMBH - SANGERHAUSEN
K.D. MENACKER