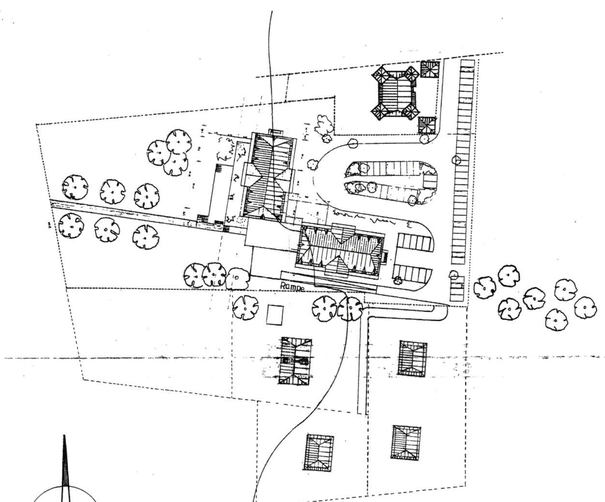
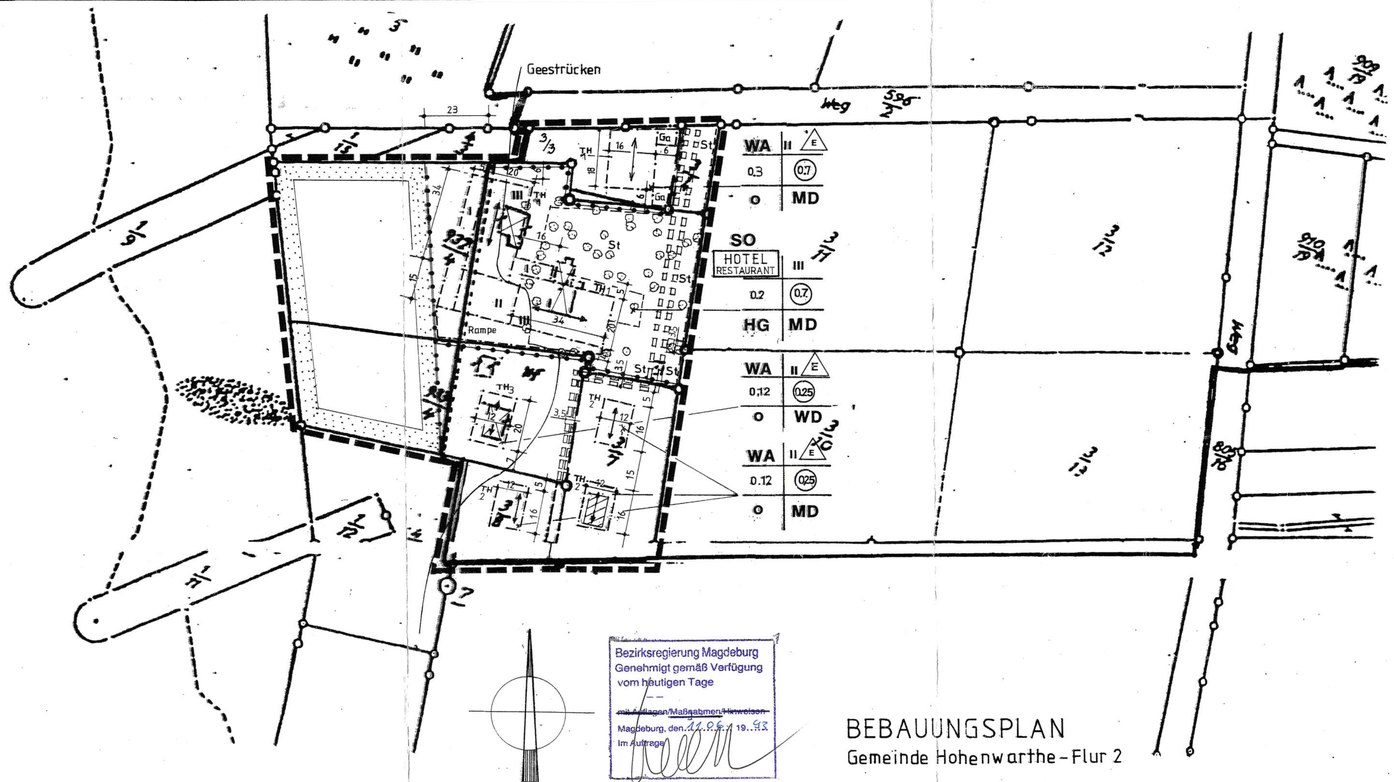


BEBAUUNGSENTWURF



Bezirksregierung Magdeburg
Genehmigt gemäß Verfügung
vom heutigen Tage
~~mit Auflagen/Maßgaben/Hinweisen~~
Magdeburg, den 22.09.1993
Im Auftrag

BEBAUUNGSPLAN
Gemeinde Hohenwarthe - Flur 2

Planzeichenerklärungen

Vor der nachfolgenden Planzeichen sind nur die in Bebauungsplan enthaltener zu beachtenden Zeichenträger sind fettgedruckt.

Art der baulichen Nutzung

WS Kleinsiedlungsgebiet
WR Reines Wohngebiet
WA Allgemeines Wohngebiet
WB Besonderes Wohngebiet
MI Mischgebiet
MD Dorfgebiet
MK Kerngebiet
GI Gewerbegebiet
GI Industriegebiet
SO Sondergebiet

Flächen für Gemeinbedarf

Schule
Kirche

Grün- und Wasserflächen

Privates Grün
Fläche für Forstwirtschaft, z. B. Erholungswald
Parkanlage öffentlich; privat
Dauerkleingärten öffentlich; privat
Sportplatz öffentlich; privat
Spielplatz öffentlich; privat

Fläche mit Bindung für Bepflanzung entsprechend textlicher Festsetzung
Erhaltungsgebot einzelner Pflanzen
Flächen mit Pflanzgebot entsprechend textlicher Festsetzung
Pflanzgebot entsprechend textlicher Festsetzung

Wasserflächen z. B. See

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
öffentliche Parkfläche
Öffentliche Parkfläche unter der Erdoberfläche

St Stellplätze
Ga Garage
GSt Gemeinschaftsstellplätze (Begünstigte entsprechend textlicher Festsetzung)
GGa Gemeinschaftsgaragen (Begünstigte entsprechend textlicher Festsetzung u. Eintragung im Plan)

Einfahrtsverbot Verkehrsfläche
Ausfahrtsverbot

Anlagen der Versorgung und Entsorgung

Elektrizität
Gas
Wasser
Abwasser
Abfall
Hauptleitungen oberirdisch
Hauptleitungen unterirdisch

Maß der baulichen Nutzung

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
III – V als Mindest- und Höchstgrenze
(III) zwingend
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
GR 100 m² zulässige Grundfläche
0,7 Geschoßflächenzahl (GFZ)
GF 500 m² zulässige Geschoßfläche
3,0 Baumassenzahl (BMZ)
BM 4000m³ zulässige Baumasse
F mind. 1 000 m² Mindestgröße des Baugrundstücks

Höhe baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt entsprechend textlicher Festsetzung

TH Traufhöhe
FH Firsthöhe
GH Gebäudehöhe
7,50 Höchstgrenze
mind. 7,50 Mindestgrenze
7,50–12,50 Mindest- und Höchstgrenze
7,50 zwingend

Bauweise:

o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
HG Hausgruppe
ED nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
MD Mansarddach
WD Walmdach
g geschlossene Bauweise
a abweichende Bauweise entsprechend textlicher Festsetzung
Stellung der baulichen Anlagen

Grenzen

Grenze des Geltungsbereiches
Straßenbegrenzungslinie
Bauline zugl. Straßenbegrenzungslinie
Baugrenze begrenzungslinie
Nutzungsabgrenzung
Bauline zugl. Nutzungsbegrenzung
Baugrenze abgrenzung
Abgrenzung der öffentl. Parkfläche unter der Erdoberfläche
Arkaden, Durchgänge Durchfahrten

Sonstige Festsetzungen

HOTEL Fläche für besondere bauliche Nutzungen, z. B. Hotel
Rückhaltebecken
Erhaltungsgebot
Zu beseitigende bauliche Anlagen
Fläche für besondere Anlagen des Immissionsschutzes entsprechend textlicher Festsetzung
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung
Sichtdreieck entsprechend textlicher Festsetzung

Hinweise

1 Hinweiszähler.
1.1 Hinweis auf textliche Festsetzungen
3.0 m Maßangaben
Fläche mit Bombeneinschlägen entsprechend Luftbild

Nachrichtliche Übernahmen:

Überschwemmungsgebiet
Wasserschutzgebiet
Naturschutzgebiet N Landschaftsschutzgebiet L Naturdenkmal ND
Bahnanlagen
SAN Sanierungsgebiet
D Denkmalschutz

Bestandsangaben

Öffentliche Gebäude
sonstige Gebäude
Tiefgeschosse
Flurstücksgrenze
vorh. Geschoßzahl
30 / 71 Flurstücksnummern
Höhenangaben über N.N.

Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten

- **das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)**

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

- **die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)**

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenwarthe hat in ihrer Sitzung am 01.09.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Bürgermeister

Auslegungsbeschluß

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenwarthe hat in ihrer Sitzung am 01.09.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.09.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 01.09.1992 bis 12.10.92 öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Hohenwarthe

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Verfügung der Bez. Reg. vom .....

Burg.....

Bürgermeister

Gemeindevertreter – vorsteher

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 Bau GB).

Burg.....

Bürgermeister

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht inner halb des Geltungsbereiches den Inhalt des Liegenschaftskatasters und enthält die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach dem Stand vom 27.10.1992

Für die geometrische Genauigkeit der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen wird keine Gewähr übernommen.

Behördenleiter
Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenwarthe hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen und Bedenken in ihrer Sitzung am 16.02.1993 als Satzung beschlossen. (§ 3 Abs. 2, § 10 BauGB)

Bürgermeister

Gemeindevertreter-vorsteher

Genehmigung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Bezirksregierung Magdeburg am ..... gemäß § 11 Abs. 2 BauGB genehmigt worden.

Bezirksregierung Magdeburg

Inkrafttreten

Die Genehmigung des Bebauungsplans ist ortsüblich für den Regierungsbezirk Magdeburg Nr. ..... am ..... bekannt gemacht worden.

Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden. (§ 12 BauGB)

Bürgermeister

Gemeindevertreter-vorsteher

TEXTLICHE FESTLEGUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. Im Baugebiet WA

   sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 der Bau-Nutzungs-Verordnung, nämlich die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen nicht zugelassen.

   Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 werden grundsätzlich ausgeschlossen.

2. Im Baugebiet -SO-Hotel-Restaurant wird die Bettenzahl auf 120 Betten sowie die Restaurantkapazität auf 150 Sitzplätze begrenzt.

3. In den privaten Grünflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung unzulässig im Sinne § 4 Abs. 1 Bau-NVO. Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 werden grundsätzlich zugelassen; das gilt auch für Kinderspielplätze, für Anlagestellen für Ausflugsverkehr, individuellen Bootsverkehr, Saunaanlagen bis 10 m² und offene Schwimmbecken bis 100 m².

4. Vergnügungsstätten im Sinne § 33 – Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen sind im gesamten Planungsgebiet nicht zulässig.

5. Das gesamte Planungsgebiet unterliegt dem Denkmalschutz. Baumaßnahmen werden nur unter folgenden Bedingungen genehmigt:
   - der bauausführende Betrieb muß die Flächen im Gelände abstecken, die von Erdarbeiten betroffen sind
   - Anlagen eines Planums auf noch ungestörten Flächen
   - Unterstützung bei der ordnungsgemäßen Bergung und Dokumentation von auftretenden Funden
   - Durchführung von Erdarbeiten nur im Beisein der Unteren Naturschutzbehörde oder eines Beauftragten
   - Ein finanzieller Mehraufwand geht auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes § 14 Abs. 9 zu Lasten des Eigentümers oder Veranlassers der Baumaßnahme.

6. Maß der baulichen Nutzung
   Die privaten Grünflächen dürfen nicht auf das Maß der baulichen Nutzung angerechnet werden.

7. Bauweise
   Das Mansarddach ist mit folgenden Trauf-, Knick- und Firsthöhen festgelegt:

Traufhöhe	TH_1:	6,50 – 7,50 m	TH_2:	3,00 m	TH_3:	6,50 m
Knickhöhe		7,50 – 8,50 m		3,50 m		11,0 m
Firsthöhe		11,0 – 12,0 m		8,00 m		-----

   Als Richtung der Dächer (Firstrichtung) dient die im Plan festgelegte Richtung.
   Gaupen und Giebel sind zulässig. Die Gaupenbreite darf 75 % einer Dachseite nicht überschreiten.
   Für die Flächen der Dächer sind nur Dachpfannen mit roten bis rot-braunen Farbtönen zulässig.
   Sie werden eingegrenzt durch den Farbfächer der Ral-Farben 2001, 3016, 1009, 8012 und 8015.

8. Grünflächen
   - Grundsätzlich ist der vorhandene Baumbestand soweit als möglich zu erhalten.
     Für jeden gefällten Baum > ϕ 20 cm ist ein neuer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
     Die Erstaufbäume müssen einen Stammumfang von mind. 20 cm in einem Meter Höhe aufweisen.
   - Soweit diese Ausgleichsmaßnahmen nicht geschaffen werden können, sind nach § 13 Naturschutzgesetz LSA Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit der Gemeinde und der Naturschutzbehörde durchzuführen.
   - Für alle Pflanzungen sind heimische, kopfausbildende Gehölze, z.B. Weide, Pappel und Strauchearten als elbtypische Bepflanzung zu verwenden.
   - Die o.g. Festsetzungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

9. Freiflächen, befestigte
   Befestigte Freiflächen sind mit Materialien auszuführen, die aufgrund ihres Fugenanteils einen Versickerungsgrad von mindestens 30 % (entsprechend einem Abflußbeiwert von 0,7) erreichen.

10. Sonstige Festsetzungen:
    Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Grundstücke 933/4, 3/7, 3/8 und 3/10.

SCHADT + PARTNER
Architekten und Stadtplaner
Otto-von-Guericke-Straße 48
O-3010 Magdeburg
Tel.+Fax.: 0391/31502

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

„WALDSCHÄNKE" M. 1:1000

Ehrgemeinde Hohenwarthe

Hohenwarthe

0.5. April 1993