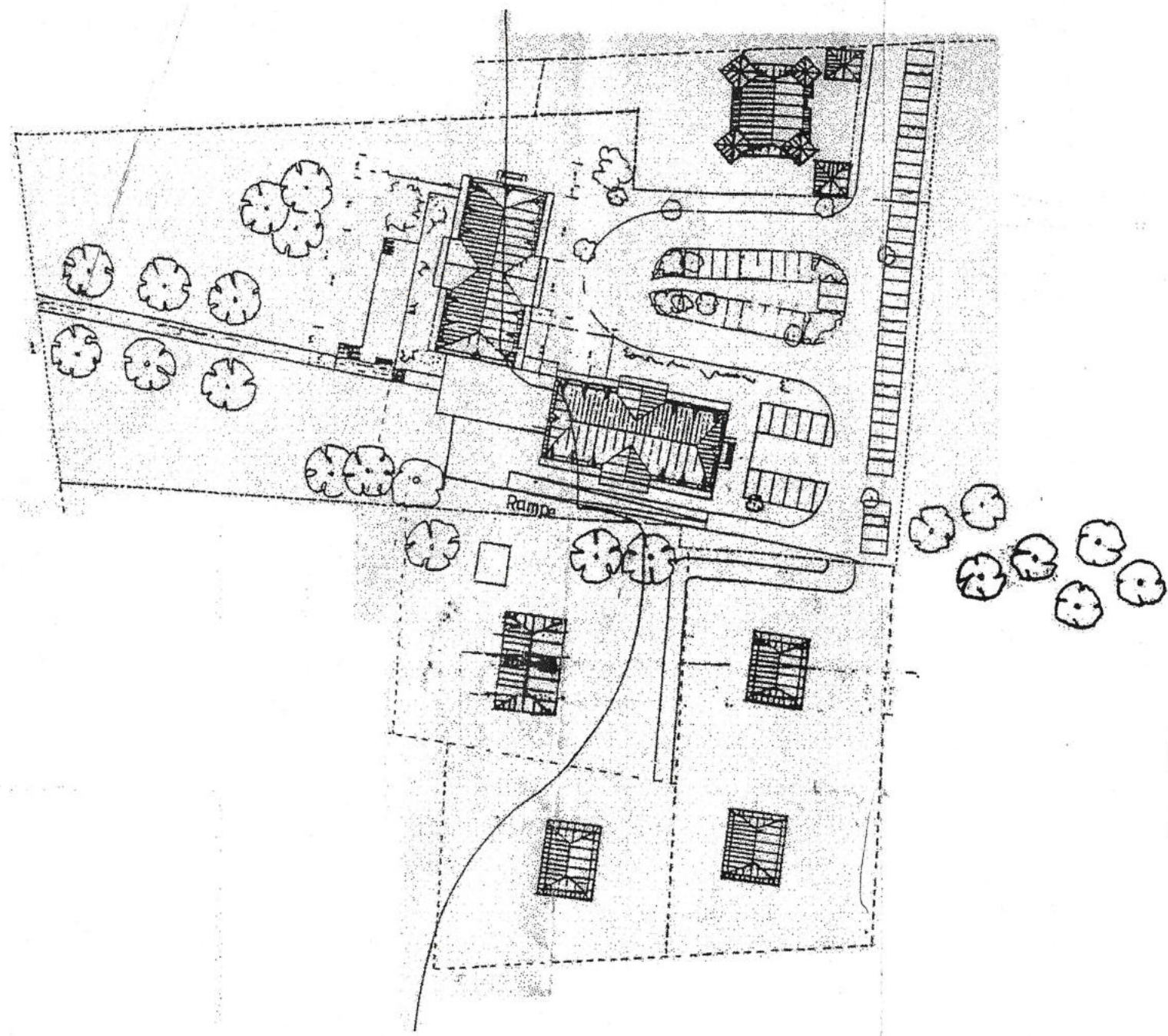


BEBAUUNGSENTWURF

(Genaue Definition der westlichen Bebauungsgrenze
→ siehe Anlage 2 der Abwägungsliste)

3. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

Im Bereich SO Hotel:
- Streichung der vorhandenen Baufenster
- Streichung der Firstrichtung

Gemeinderatssitzung: 15.05.2001
Beschluss-Nr.: 36/2001

2. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

- Verschiebung des Baufensters (auf Flurstück 3/8) an die westliche Grundstücksgrenze
- Streichung der Dachform MD

Gemeinderatssitzung: 09.05.2000
Beschluss-Nr.: 27/2000

4. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

- Änderung der textlichen Festsetzung Pkt. 2 und 7
Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenwarthe hat in seiner Sitzung am 16.04.2002 die Durchführung einer 4. vereinfachten Änderung beschlossen.

Hohenwarthe,

Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.05.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hohenwarthe,

Der Entwurf der vereinfachten Änderung lag in der Zeit vom 06.05.2002 - 28.05.2002 öffentlich aus.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.04.2002 bekannt gemacht.

Hohenwarthe,

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenwarthe hat in seiner Sitzung am 10.09.2002 die vereinfachte Änderung als Satzung beschlossen.

Hohenwarthe,

5. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

Im Bereich WA:
- Die bauliche Nutzung WA wird in der Nutzungs-schablone gestrichen - als künftige bauliche Nutzung wird SO Hotel/Restaurant festgelegt.
- Streichung des Planzeichens E in der Nutzungsschablone
- Planzeichen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung entfällt
- Streichung des vorhandenen Baufensters überbaubare Grundstücksfläche wird neu festgelegt

Gemeinderatssitzung: 12.10.2004
Beschluss-Nr.: 57/2004

1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

Im Bereich SO Hotel:
- Erhöhung der GRZ von 0,2 auf 0,5

Gemeinderatssitzung: 02.11.1993
Beschluss-Nr.: 01-11/93

VERFAHRENSVERMERKE 5. vereinfachte Änderung

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenwarthe hat in seiner Sitzung am 12.10.2004 die Durchführung einer 5. vereinfachten Änderung beschlossen.

Hohenwarthe, den

Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.01.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hohenwarthe, den

Der Entwurf der vereinfachten Änderung lag in der Zeit vom 19.11.2005 bis 21.12.2005 öffentlich aus.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.10.2005 bekannt gemacht.

Hohenwarthe, den

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenwarthe hat in seiner Sitzung am 22.02.2006 die vereinfachte Änderung als Satzung beschlossen.

Hohenwarthe, den

BEBAUUNGSPLAN Gemeinde Hohenwarthe - Flur 2

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

Von den nachfolgenden Planzeichen sind nur die im Bebauungsplan enthaltenen zu beachten. Zahlenangaben sind Beispiele.

Art der baulichen Nutzung

WS	Kleinsiedlungsgebiet	Wasserflächen z.B. See
WR	Reines Wohngebiet	Verkehrsflächen
WA	Allgemeines Wohngebiet	Straßenverkehrsflächen
WB	Besonderes Wohngebiet	öffentliche Parkfläche
MI	Mischgebiet	öffentliche Parkfläche unter der Erdoberfläche
MD	Dorfgebiet	Stellplätze
MK	Kerngebiet	Ga Garage
GE	Gewerbegebiet	GSt Gemeinschaftsstellplätze (Begünstigte entsprechend textlichen Festsetzungen o. Eintragung im Plan)
GI	Industriegebiet	GGa Gemeinschaftsgaragen
SO	Sondergebiet	

Flächen für den Gemeinbedarf

▲	Schule	Einfahrtsverbot Verkehrsfläche Ausfahrtsverbot
✚	Kirche	
Grün- und Wasserflächen		
Privates Grün		
Fläche für Forstwirtschaft z.B. Erholungswald		
Parkanlage öffentlich, privat		
Dauerkleingärten öffentlich, privat		
Sportplatz öffentlich, privat		
Spielfeld öffentlich, privat		
Fläche mit Bindung für Bepflanzung entsprechend textlicher Festsetzungen		
Erhaltungsgebot einzelner Pflanzen		
Pflanzgebot entsprechend textlicher Festsetzungen		

Maß der baulichen Nutzung

III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
III-V	als Mindest- u. Höchstgrenze
III	zwingend
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
0,7	Geschossflächenzahl (GFZ)

Fläche für besondere bauliche Nutzungen z.B. Hotel

GF 500 m² zulässige Geschosflächen
BM 4000 m² zulässige Baumasse

F mind. 1.000 m² Mindestgröße des Baugrundstücks

Höhe baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt entsprechend textlicher Festsetzungen

TH	Traufhöhe
FH	Firsthöhe
GH	Gebäudehöhe
Mindestgrenze	Mindest- und Höchstgrenze zwingend

Bauweise

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
HG	Hausgruppe
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
MD	Mansarddach
WD	Walddach
g	geschlossene Bauweise
a	abweichende Bauweise entsprechend textlicher Festsetzung

Anlagen der Versorgung und Entsorgung

Elektrizität	
Gas	
Wasser	
Abwasser	
Abfall	
Hauptleitungen oberirdisch	
Hauptleitungen unterirdisch	

Grenzen

---	Grenze des Geltungsbereiches
---	Straßenbegrenzungslinie
---	Baulinie zzgl. Straßen-Baugrenze
---	Baugrenze
---	Nutzungsbegrenzung
---	Baulinie zzgl. Nutzungs-Baugrenze
---	Abgrenzung um öffentliche Parkflächen unter der Erdoberfläche
---	Abkanten, Durchgänge, Durchfahrten

Sonstige Festsetzungen

Fläche für besondere bauliche Nutzungen z.B. Hotel

Rückhaltebecken

Erhaltungsgebot

Zu beseitigende bauliche Anlagen

Fläche für besondere Anlagen des Immissionsschutzes entsprechend textlicher Festsetzungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzungen

Sichtdreieck entsprechend textlicher Festsetzungen

Hinweise

Hinweiszähler

Hinweis auf textliche Festsetzungen

Fläche mit Bombeneinschlag entsprechend Luftbild

Nachrichtliche Übernahmen

Überschwemmungsgebiet

Wasserschutzgebiet

Naturschutzgebiet N

Landschaftsschutzgebiet L

Naturschutzgebiet ND

Bahnanlagen

Sanierungsgebiet

Denkmalschutz

Bestandsangaben

öffentliche Gebäude

sonstige Gebäude

Tiefgeschosse

Flurstücksgrenze

vorh. Geschoszahl

Flurstücksnr.

Höhenangaben über NN

RECHTSGRUNDLAGEN

für diesen Bebauungsplan gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2253)

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 11.09.1992 bis 12.10.1992 öffentlich ausgelegen.

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.09.1992 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 11.09.1992 bis 12.10.1992 öffentlich ausgelegen.

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.09.1992 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 11.09.1992 bis 12.10.1992 öffentlich ausgelegen.

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.09.1992 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 11.09.1992 bis 12.10.1992 öffentlich ausgelegen.

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.09.1992 ortsüblich bekannt gemacht.

Mängel der Abwägung

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

Burg, ...

Bürgermeister

Planungsunterlagen

Die Planunterlagen entsprechen innerhalb des Geltungsbereiches dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und enthält die städtebaulich bedeutenden 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.

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. (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 11.09.1992 bis 12.10.1992 öffentlich ausgelegen.

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.09.1992 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 11.09.1992 bis 12.10.1992 öffentlich ausgelegen.

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.09.1992 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 11.09.1992 bis 12.10.1992 öffentlich ausgelegen.

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.09.1992 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 11.09.1992 bis 12.10.1992 öffentlich ausgelegen.

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

TEXTLICHE FESTLEGUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. Im Baugebiet WA sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 der BauNVO zulässig, nämlich die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen nicht zugelassen.

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

2. Im Baugebiet SO- Hotel / Restaurant

2.1 Folgende Nutzungen gem. § 11 BauNVO sind zulässig: Hotel, Gaststätte, Kioske, Verkaufsstellen

2.2 Im Baugebiet SO- Hotel / Restaurant wird die Bettenzahl auf 80 Betten und die Restaurantkapazität auf 250 Sitzplätze begrenzt.

2.3 Nebenanlagen und Einrichtungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausgeschlossen.

Die privaten Grünflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung unzulässig im Sinne § 4 Abs. 1 BauNVO; Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 werden grundsätzlich zugelassen, das gilt auch für Kinderspielflächen, für Anlagen für Ausflugsverkehr, individuellen Bootsverkehr, Saunaaanlagen bis 10 m² und offene Schwimmbecken bis 100 m².

2.4 Einliegewohnung für Betreiber ausnahmsweise zulässig.

3. Vergnügungsgärten im Sinne § 33 - Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

4. Das gesamte Plangebiet 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 Baufragten
- Ein finanzieller Mehraufwand geht auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes § 14 Abs. 9 zu Lasten des Eigentümers oder Veranlassers der Baumaßnahme.

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

6. Dachausführung (Die Ausführung als Mansarddach gilt nur für das Hotel bzw. Restaurant)
Das Mansarddach ist mit folgenden Trauf-, Knick- und Firsthöhen festgelegt:

Bekanntmachung
Die 6. 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, ist mit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 94 am 19.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlosch von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 19.01.2006 in Kraft getreten.

Hohenwarthe, den 01.02.06

Bürgermeister

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	11,00 m
Firsthöhe	11,00 - 12,00 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 Farbtonen zulässig. Sie werden eingegrenzt durch den Farbfächer der RAL- Farben 2001, 3016, 1009, 8012 und 8015.

7. Grünflächen
Grundsätzlich ist der vorhandene Baumbestand soweit als möglich zu erhalten. Für jeden gefällten Baum > 20 cm Durchmesser ist ein neuer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Ersatzbäume 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, kopfaltaufbauende Gehölze, z.B. Weide, Pappel und Straucharten als eltypische Bepflanzung zu verwenden. Die o.g. Festsetzungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

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

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

6. Änderung:
Ergänzung der textl. Festsetzungen um Pkt. 2.4.

VERFAHRENSVERMERKE 6. Änderung

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenwarthe hat am 13.09.2005 die Durchführung einer 6. Änderung beschlossen.

Hohenwarthe, den 13.09.2005

Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.09.05 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hohenwarthe, den 13.09.2005

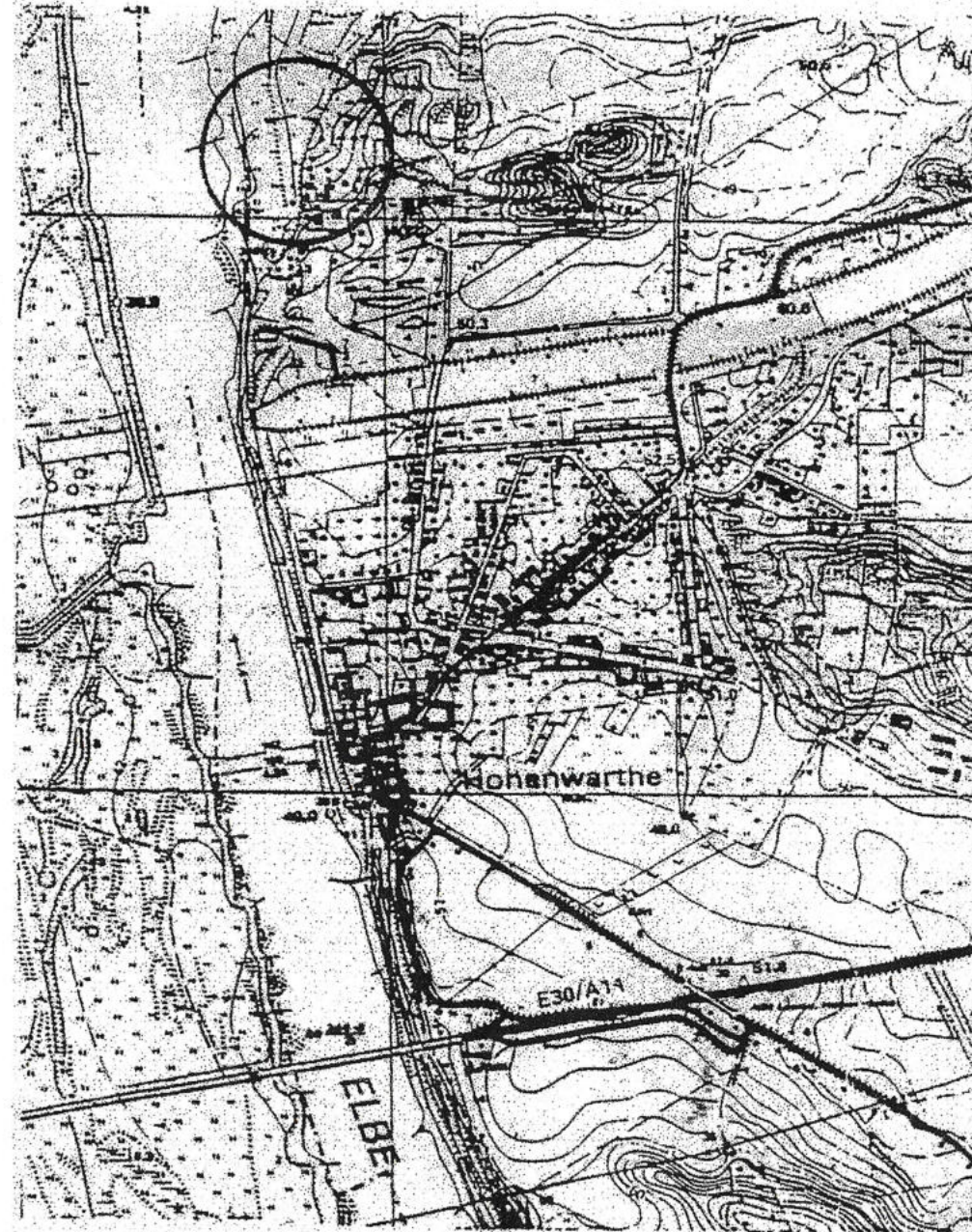
Der Entwurf der Änderung lag in der Zeit vom 21.10.2005 bis 23.11.2005 öffentlich aus.

Ort und Dauer wurden am 30.09.2005 bekannt gemacht.

Hohenwarthe, den 23.11.2005

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenwarthe hat in seiner Sitzung am 13.09.2005 die Durchführung einer 6. Änderung als Satzung beschlossen.

Hohenwarthe, den 13.09.2005



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

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

"WALDSCHÄNKE" M. 1:1000

Hohenwarthe