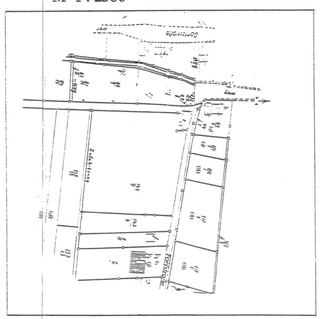
BEBAUUNGSPLAN 1 : 500



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...Nov...1992.....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort, Datum 3. Mai 1994 — öffentl. bestellter Vermessser
Unterschrift

AUSSCHNITT KATASTERPLAN
M 1 : 2500



Eigentümerverzeichnis

Gemeinde : Körbelitz — Gemarkung : Körbelitz

Flur	Flurst.	LGB-Nr.	Eigentümer	Fläche m²
3	145/5	321	Gent, Gustav und Ingeborg	18398
	158/13	390	Herold, Andreas und Fischer, Sigrid	4863
	158/13	390	— " —	2170
	8	82	Lemke, Marie	
	23/4	52	— " —	
	45	263	Edv/RT: Rat des Bezirkes Straßenwesen	
	145/9	446	Wendefeuer, Lothar und Barbara	

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZVO) in der Fassung vom 30.07.1990.

Bauordnung und die Vorschriften zu ihrem Vollzug in den neuen Bundesländern in der Fassung vom 20.07.1990 sowie 11. Aktualisierung und Ergänzung vom November 1993.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplanentwurf B 02/92 Gemeinde Körbelitz
Allgemeines Wohngebiet "Woltersdorfer Weg"

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB**
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB**
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen - § 18 BauNVO
Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die festgesetzte maximale Traufhöhe. Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der Straßenmitte der angrenzenden Verkehrsfläche in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken liegt der Höhenbezugspunkt von der breiteren Grundstücksseite.

3. **Bauweise - § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**
Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche - § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. **Mindestbreite der Baugrundstücke - § 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB**
Die Mindestbreite der Baugrundstücke ist auf 10 m festgesetzt.

6. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen - § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB**
Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO darstellen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Mit den Garagen ist zur Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 3 m (senkrechte Zufahrt) einzuhalten. Zu den "Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmung: Wohnweg" kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.

7. **Verkehrsflächen - § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB**
Die als "Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Wohnweg" festgesetzten Flächen sind als Mischflächen niveaugleich auszubauen. Sie sind von den sonstigen Verkehrsflächen durch Belag optisch abzugrenzen und zu gestalten.

8. **Öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
Die öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
Befestigte Flächen sind nur zulässig, wenn sie mit einer wasserdurchlässigen Decke versehen werden.
Die Aussagen des GOP sind zu berücksichtigen.

9. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft - § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB**

9.1. **Anpflanzen von Bäumen + Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr.25a Bau GB**
Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen Teils dieses Bebauungsplanes sind von den Grundeigentümern innerhalb der Grundstücke, mindestens an standortgerechter, einheimischer Hochstamm zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
Die Artenliste ist dem GOP zu entnehmen.

9.2. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung §9 Abs. 1 Nr. 25a Bau GB**
Die im Plan gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der **westlichen Bebauungsplangrenze** sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Hierbei sind je qm mind. 1 Strauch, 2 x v. je 100 qm mind. 1 Strauch, 3 x v und je 200 qm mind. ein Hochstamm, 3 x v zu verwenden. Die Pflanzung ist in unregelmäßiger, gärtnerischer Gruppierung auszuführen.

9.3. **Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 Abs. 1 Nr. 25a Bau GB**
Die parallel zu den äußeren Erschließungsstraßen verlaufenden Baumreihen mit einzelnen Obstbäumen sind zu erhalten und durch eine regelmäßige Pflanzung von Obstbäumen aus Halb- und Hochstämmen "alter" Sorten zu ergänzen und auf Dauer zu unterhalten. Auf die Anwendung von Spritzmitteln ist zu verzichten.
Die Gras- und Krautflächen dürfen lediglich zweimal pro Jahr, im Juli und September gemäht werden.
Die Anlage von befestigten Grundstückszufahrten ist zulässig.

10. **Sonstige Festsetzungen**
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist entweder auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder über offene Gräben oder Rohrleitungen der Wasserfläche in der öffentlichen Grünfläche zuzuführen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 83 BauO
Bekanntmachung für die Länder Brandenburg, Mecklenburg- Vorpommern.
Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - § 83 Abs. 1, Nr. 1 Bau O**

1.1. **Fassadengestaltung § 83 Abs. 1**
Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk, backsteinhaben oder mit Holz zu verkleiden. Fassadenbegrünungen und Wintergärten sind zulässig.

1.2. **Dachgestaltung § 83 Abs. 1 Bau O**
Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer mit 30 - 40 Grad Dachneigung auszuführen und mit rotorangen Dachsteinen oder -ziegeln zu decken. Flachdächer sind auf Nebenhäuser und Garagen zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf den Dächern können zugelassen werden.
Dachaufbauten, Dachanschnitte und Zwerchgiebel dürfen in ihrer Gesamtfläche die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Gesamtfirst der Dachaufbauten darf den First nicht überschreiten.
In begründeten Fällen ist eine Abweichung von den vorgeschriebenen Dachneigungen zulässig.

2. **Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und deren Einfriedung § 83 BauO**

2.1. **Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke § 83 Bau O Abs. 4**
Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
Die straßenzugewandten Grundstücksflächen sind zu mindestens 30 % gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten.

2.2. **Einfriedungen § 83 Bau O Abs. 4**
Entlang der Straßenbegrenzungslinien sind offene Einfriedungen mit Heckenhinterpflanzungen zulässig. Ausnahmsweise können Stützmauern zugelassen werden. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.
Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedungen, auch mit Heckenhinterpflanzung (Höhe max. 1,50 m) zulässig.

2.3. **Abfallbehälter § 83 Bau O Abs. 4**
Abfallbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einer Strauch- oder Heckenpflanzung zu umfassen.

Hinweise

1. **Archäologische Funde**
Archäologische Funde (auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Größer „Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.s.) sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

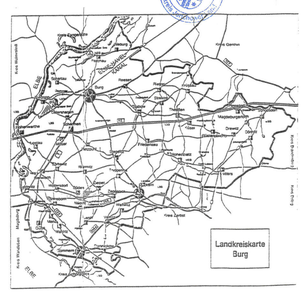
2. **Ver-und Entsorgung**
Die Wasserversorgung ist an das vorhandene System anzuschließen.

3. **Grünordnung**
Sofern im Bereich zu erhaltender Pflanzungen Baumaßnahmen (bspw. im angrenzenden Straßenraum) den Wurzelraum der Gehölze berühren sind Baum- und Wurzelschutzmaßnahmen nach RAS- LG 4 durchzuführen.

Auf den beigefügten Grünordnungsplan wird verwiesen.

Die Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Woltersdorfer Weg" sind aufgrund des § 85 Abs. 5 der BauO LSA vom 20.12.2005 nicht mehr rechtskräftig.
Die Gemeinde hat die Weitergeltung der im Bebauungsplan festgesetzten örtlichen Bauvorschriften nicht bestimmt.

Möser, **29.10.2019** — Bürgermeister Köppen



Planzeichenfestsetzung

Nutzungsschablone

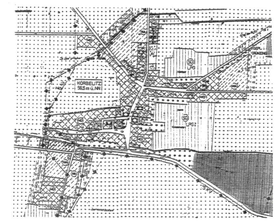
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Maximale Höhe baulicher Anlagen	Bauweise
	Einzel- und Doppelhäuser

- WA — Allgemeines Wohngebiet, §5 Abs.2 Nr.1 ,§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO
- 0,3 — Grundflächenzahl, § 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16, 17, 20 Bau NVO
- TH — Maximale Höhe baulicher Anlagen, § 6 Abs.2 Nr.1 ,§ 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 16,18 BauNVO
- o — Offene Bauweise, § 9 (1) Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO
- ED — Nur Einzelhäuser + Doppelhäuser zulässig, § 9 (1) Nr. 2 BauGB , § 22 BauNVO
- Baugrenze, § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, § 9 (1) Nr. 11 Abs. 6 BauGB
  - Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
  - Zweckbestimmung: Wohnstraße
- Einfahrtbereich, § 9 (1) Nr. 11 , Abs. 6 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, § 9 (1) Nr. 11 , Abs. 6 BauGB
- Öffentliche Grünfläche, § 5 (2) Nr. 5, Abs. 4 , § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Wasserflächen, § 5 (2) Nr. 7 , Abs. 4 , § 9 (1) Nr. 16 Abs. 6 BauGB
- Fläche für das Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Anpflanzen von Bäumen, § 9 (1) Nr.25a BauGB
- Erhaltung von Bäumen (Hochstämmen), § 9 (1) Nr. 25 b , Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, § 5 (2) Nr. 7 und Abs. 4, § 9 (1) Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
- von jeglicher Bebauung freizuhalten
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 Abs. 7 BauGB

sonstige Planzeichen

- vorhandene Grundstücksgrenzen / geplante oder vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLAN
ENTWURF M 1 : 10000



BORHO + PARTNER

BEBAUUNGSPLAN 02/92
mit örtlichen Bauvorschriften

Für den Bereich :

Allgemeines Wohngebiet "Woltersdorfer Weg"

Rechtsgrundlage :

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und BauNVO vom 27.01.1990.
Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) , zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZVO) in der Fassung vom 30.07.1990.
Bauordnung und die Vorschriften zu ihrem Vollzug in den neuen Bundesländern in der Fassung vom 20.07.1990 sowie 11. Aktualisierung und Ergänzung vom November 1993.

GEMEINDE KÖRBELITZ

Planverfasser :

BORHO & PARTNER
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE
DARMSTADT BURG GROTTHEN

Stand: Februar 1994
Maßstab: 1 : 500

Tel.u.Fax : 03921/ 2241 Magdeburger Str. 07 in 39288 Burg

Vermerke :

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.09.1992.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 01.10.1992 bis zum 30.10.1992 erfolgt.

Ort, Datum, Siegelabdruck Körbelitz, den 29.03.1994 — Unterschrift 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. 5 BauZVO beteiligt worden.

Ort, Datum, Siegelabdruck Körbelitz, den 29.03.1994 — Unterschrift Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist mit Aushang durchgeführt worden.

Ort, Datum, Siegelabdruck Körbelitz, den 29.03.1994 — Unterschrift Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.01.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ort, Datum, Siegelabdruck Körbelitz, den 29.03.1994 — Unterschrift Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 15.12.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ort, Datum, Siegelabdruck Körbelitz, den 29.03.1994 — Unterschrift Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.01.1993 bis zum 22.03.1993 während folgender Zeiten

Gemeindebüro Körbelitz :
Dienstag 13.00 - 17.00 Uhr

Bauamt Hohenwarthe :
Montag 9.00 - 12.00 Uhr
Dienstag 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr
Freitag 9.00 - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können - bei Beläuterungsfrist durch Aushang in der Zeit vom 15.12.1993 bis zum 22.03.1993 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ort, Datum, Siegelabdruck Körbelitz, den 29.03.1994 — Unterschrift Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.09.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden

Ort, Datum, Siegelabdruck Körbelitz, den 29.03.1994 — Unterschrift Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.03.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.03.1994 gebilligt.

Ort, Datum, Siegelabdruck Körbelitz, den 29.03.1994 — Unterschrift Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... AZ:

Ort, Datum, Siegelabdruck Körbelitz, den — Unterschrift Der Bürgermeister

10. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ort, Datum, Siegelabdruck Körbelitz, den — Unterschrift Der Bürgermeister

Regierungspräsidium Magdeburg
Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage
mit Auflagen/Maßgaben/Hinweisen
Magdeburg, den 27.10.94
Im Auftrage

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 durch Aushang in der Zeit vom 06.09.1994 bis zum 17.10.1994 ortsüblich bekanntgemacht 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 06.09.94 in Kraft getreten.

Ort, Datum, Siegelabdruck Körbelitz, den — Unterschrift Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan „ **Woltersdorfer Weg** " wird hiermit ausgefertigt.

Möser, **04.06.2012** — Bürgermeister Köppen

Die Bekanntmachung erfolgte am **29.6.2012** im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land rückwirkend zum **06.09.1994**.

Möser, **02.07.2012** — Bürgermeister Köppen