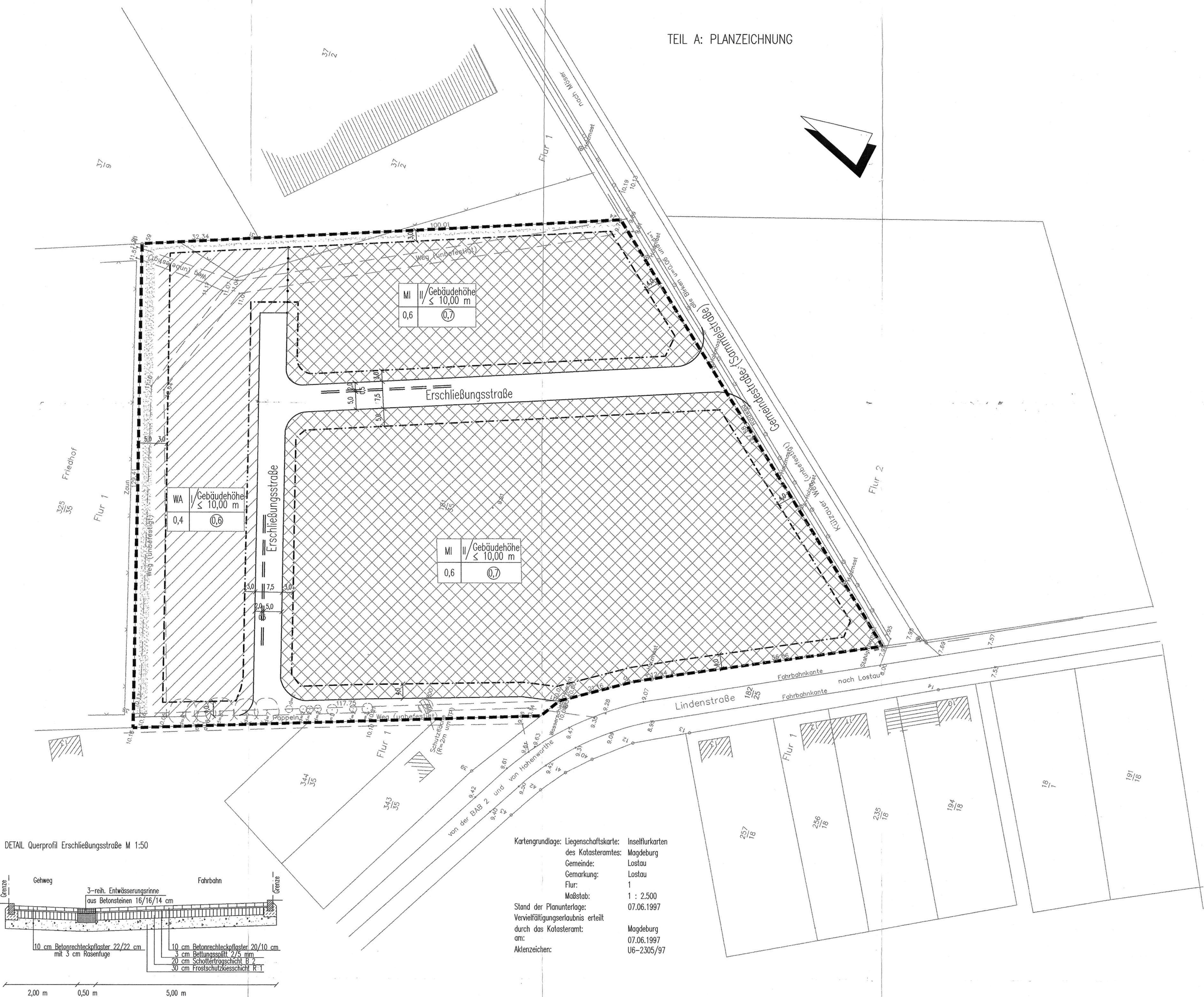
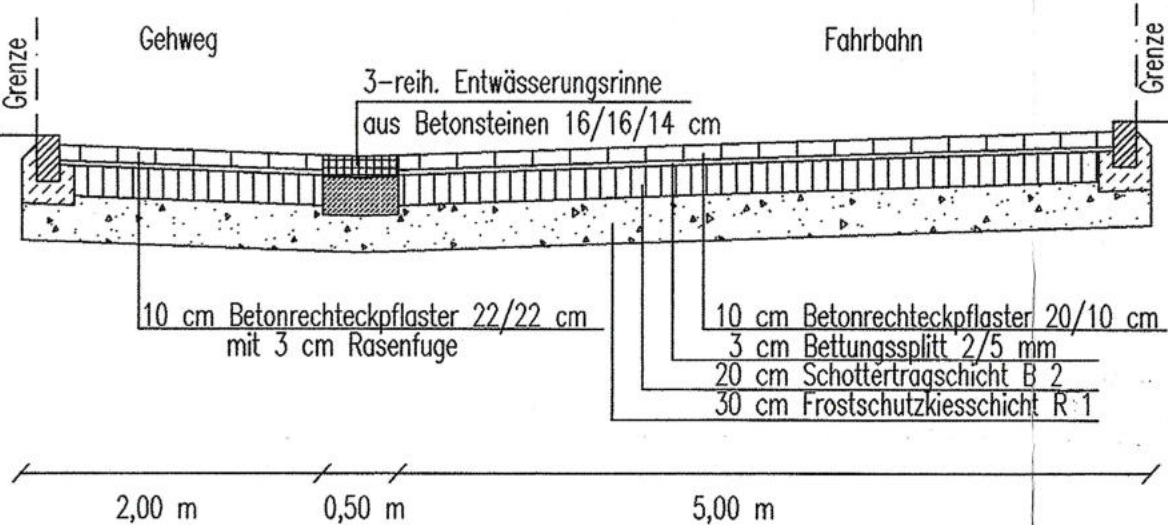


BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "AM KÜLZAUER WEG" IN LOSTAU

TEIL A: PLANZEICHNUNG



DETAIL Querschnitt Erschließungsstraße M 1:50



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Inselfurkarten
des Katasteramtes: Magdeburg
Gemeinde: LOSTAU
Gemarkung: LOSTAU
Flur: 1
Maßstab: 1 : 2.500
Stand der Planunterlagen: 07.06.1997
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt: Magdeburg
am: 07.06.1997
Aktenzeichen: U6-2305/97

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung gem. Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1 Entsprechend Par. 6 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im Bereich des MI ein Mischgebiet als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.
- 1.2 Im Bereich des MI sind ausschließlich Nutzungen gem. Par. 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 7 BauNVO zulässig. Die Nutzungen des Par. 6 Abs. 2 Nr. 8 und des Abs. 3 BauNVO werden auf der Grundlage des Par. 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.3 Entsprechend Par. 4 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im Bereich des WA ein Allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.
- 1.4 Im Bereich des WA sind ausschließlich Nutzungen gemäß Par. 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 sowie Abs. 3 Nr. 2 bis 4 BauNVO zulässig. Die Nutzungen des Par. 4 Abs. 2 Nr. 2 und des Abs. 3 Nr. 1 und 5 BauNVO werden auf der Grundlage des Par. 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend Par. 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit 0,6 im Bereich des MI und mit 0,4 im Bereich des WA festgesetzt.
- 2.2 Gemäß Par. 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO wird die Geschossflächenzahl (GFZ) im Bereich des MI mit 0,7 und im Bereich des WA mit 0,6 festgesetzt.
- 2.3 Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend Par. 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im MI mit 1 und im WA mit 1 festgesetzt.
- 2.4 Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) wird entsprechend Par. 16 Abs. 2 Nr. 4 im MI und im WA mit 10,00 m festgesetzt. Als Bezugshöhe wird die Firsthöhe und die Oberkante der Erschließungsstraße festgesetzt.
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Par. 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- 4. Bauplanerische Festsetzungen gemäß Par. 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25
- 4.1 Entlang der Straße zum Friedhof sind pro 100 lfm 10 Stk. Laubbäume der Art Tilia cordata (Winterlinde) im Regelabstand von 10 m einseitig in Reihe zu pflanzen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
- 4.2 Entlang des Külzauer Weges sind pro 100 lfm 10 Stk. Laubbäume im Regelabstand von 10 m einseitig in Reihe zu pflanzen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Zulässig sind die Arten Sorbus aucuparia (Eberesche) und Acer platanoides (Spitzahorn).
- 4.3 Die Flächen für das Anpflanzen von Gehölzen sind mit einheimischen Sträuchern der Artenliste (siehe Anhang) im Raster 1,50 x 1,50 m zu bepflanzen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
- 4.4 In den Grenzbereichen zum Friedhof (nordwestlich) und zur Ställeanlage (nordöstlich) sind zusätzlich je 100 qm Strauchpflanzung zwei Heister einzubringen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Zulässig sind die Arten Tilia cordata (Winterlinde), Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Sorbus aucuparia (Eberesche) und Fraxinus excelsior (Gemeine Esche).
- 4.5 Im Bereich des MI ist westlich des geplanten Einkaufszentrums eine 220 qm große Fläche für die Anpflanzung von Bäumen zu schaffen. Diese ist als 3 m breite zweireihige Hecke unter Verwendung heimischer Bäume und Sträucher gemäß Artenliste (siehe Anhang) zu gestalten (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
- 4.6 Auf den Einzelgrundstücken sind 10 % der Grundstücksfläche mit einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste (siehe Anhang) zu bepflanzen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
- 4.7 Alle geschlossenen Fassadenflächen über 20,00 qm sind mit Rankpflanzen in einem Abstand von 3,00 m gemäß Artenliste (siehe Anhang) zu begrünen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
- 4.8 Die zu verwendenden Sträucher besitzen die Qualität 3 TR und H 60-100. Laubbäume sind als Hochstamm der Qualität 3 x v., Stammumfang 16-18 zu pflanzen. Rankpflanzen sind in der Qualität 2 x v. ohne Ballen mit 5-7 TR zu verwenden. Heister besitzen die Pflanzqualität mindestens 2 x v. und H 250-300.
- 4.9 Alle Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).
- 4.10 Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind ausschließlich in wasser-durchlässigem Material herzustellen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 4.11 Für jeweils sechs neu geschaffene Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum gemäß Artenliste (siehe Anhang) auf den Stellplatzflächen zu pflanzen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
- 5. Nachträgliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften gemäß Par. 9 Abs. 6 BauGB
- Sollten bei Erdarbeiten archaische Funde auftreten, sind diese nach Par. 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt umgehend bei der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und vor Gefahren zu schützen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Külzauer Weg“ wird hiermit ausgesetzt.

Möser, 24.05.2011
Bürgermeister Köppen
Die Bekanntmachung erfolgte am 24.05.2011 im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land rückwirkend zum 05.06.2011.
Möser, 21.5.11
Bürgermeister Köppen

ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE

- Gebäude
- relative Geländehöhe in m
- Bäume mit Stammumfang U in 1 m über Erdboden und Kronendurchmesser d in m
- TP Trigonometrischer Punkt
- Flurgrenze
- Zaun
- Wasserschleier
- Hydrant
- Holzstamm
- Stahlgittermast

PLANZEICHEN ENTSPRECHEND PlanZVO

- Art der baulichen Nutzung (Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; Par. 1 Nr. 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO))
- Mischgebiet (Par. 6 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (Par. 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; Par. 16 und 20 BauNVO)
- Geschossflächenzahl GFZ (Par. 16 und 20 BauNVO)
- Grundflächenzahl GRZ (Par. 16 und 19 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse (Par. 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; Par. 23 und 24 BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrflächen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Rad- und Fußweg
- Grünflächen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)
- Private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO d) BauGB)
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	MI	I 10	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,4	0,9	Geschossflächenzahl

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Sollten bei Erdarbeiten archaische Funde auftreten, sind diese nach Par. 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz LSA umgehend bei der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und vor Gefahren zu schützen.

INHALT UND VERMERKE

Gesetzliche Grundlagen:
BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996.
BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
PlanVO 90 = Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Dieser Plan ist gem. Par. 2 (1) des BauGB durch Beschluss des Gemeinderates vom 24.04.1997 aufgestellt worden.
Löstau, den 30.07.1997
Bürgermeister

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.06.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Löstau, den 30.07.1997
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. Par. 2 (1) des BauGB am 20.05.1997 ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht worden.
Löstau, den 30.07.1997
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.07.1997 in der Sitzung des Gemeinderates beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Löstau, den 30.07.1997
Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. Par. 246 a Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Löstau, den 30.07.1997
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.07.1997 in der Sitzung des Gemeinderates beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Löstau, den 30.07.1997
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. Par. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 24.06.1997 durchgeführt worden.
Löstau, den 30.07.1997
Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.05.2001 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.05.2001 gebilligt.
Löstau, den 01.06.2001
Bürgermeister i.v. Hauwke

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.05.2001 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.05.2001 gebilligt.
Löstau, den 01.06.2001
Bürgermeister i.v. Hauwke

Die Bekanntmachung über das Inkrafttreten dieser aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) bestehenden Bebauungsplanung erfolgte am 05.06.2001 in Kraft.
Löstau, den 01.06.2001
Bürgermeister i.v. Hauwke

Die Bekanntmachung über das Inkrafttreten dieser aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) bestehenden Bebauungsplanung erfolgte am 05.06.2001 in Kraft.
Löstau, den 01.06.2001
Bürgermeister i.v. Hauwke

Entwurf und Anfertigung:
FREIRAUMPLAN
WOLFF, ELMENTHAL, INGENIEURBÜRO
ARCHITEKTURBÜRO DPL.-ING. (U) G. KRAFT HOFENSTRASSE 13 51459 BERGISCHE KLEINBACH
ARCHITEXTHANMER KORDHEIM-WESTFALEN S 8080

PROJEKT : B-Plan Nr. 9 "Am Külzauer Weg" in Löstau
BAUHEHR : Gemeinde Löstau
DATUM : FEBRUAR 2001
MASSSTAB : 1:1000
BEARBEITET : KL/SO/VO
PLAN-NR. : 311-09(01)-02-002-02



Flächennutzungsplan unmaßstäblich