



BEBAUUNGSPLAN "GRABENBRUCH" GEMEINDE LOSTAU

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Wohngebiet
MI Mischgebiet
GE (e) eingetragenes Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 04 Grundflächenzahl
I - II Zahl der Vollgeschosse
Fh: 10,00m max. Firsthöhe ab OK Straße/Geleise
Th: 4,80m max. Traufhöhe ab OK Straße/Geleise
Sh: 0,60m max. Sochöhe ab OK Straße/Geleise
Bezugsflächen siehe Begründung Pkt. 6.2

Bauweisen, Bauformen, Baugrenzen

O offene Bauweise
E Einzelhäuser
D Doppelhäuser
H Hausgruppen

Grundstückgröße 1200m² max. 1500m²

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Wetterstation und Sinnesgarten

Verkehrsmittel

Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie
auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität
Abfall (Hausmüll, Papier, Dueses System)
Die Stellplätze der öffentlichen Wertstoff-container sind naturnah einzuhäuschen durch Pergolen oder Bepflanzungen
Lichtwasserbrunnen

Grünflächen

Grünflächen (öffentliches Grün)
Zweckbestimmung: Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

Wasserflächen (Graben II. Ordnung)

RRM Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regulierung des Wasserflusses
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zweckbestimmung: Anlegen eines artenreichen Laub- und Nadelmischwaldes

Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzung von Einzelbäumen
anpflanzender Strauch

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

Umgrünung einer Fläche die von der Bebauung bzw. Begrünung/Bepflanzung freizulassen ist
Zweckbestimmung: Sicherung eines Korridors für einen künftigen Rad/Gehweg

Umgrünung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, für deren Böden Altlastenverdacht besteht

Planzeichen ohne Normcharakter

Poller (zur Bedienung für Müllfahrzeugfahrer)

Strassenprofil I - Planstraße A, B

Strassenprofil II - Planstraße C, D, E, F, G

Strassenprofil III - Gehweg mit Grünstreifen



Den Anschluss des Geltungsbereichs im nordöstlichen Planfeld bildet der Schüttkegel der Verlängerung der westlichen Flurstücksgrenze 77/81 mit der südlichen Grenze des Flurstücks 1/1.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauplanerische Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Fläche werden gemäß § 6 BauVO die Nutzungen nach Abs. 2 zugelassen. Die nach Abs. 3 Nr. 12 und 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ebenfalls zugelassen. Nutzungen nach Abs. 3 Nr. 4 und 5 werden i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO nicht Bestandteil des B-Plans.

Auf der nach § 6 BauVO ausgewiesenen Mischgebietsfläche (MI) sind die Nutzungen nach Abs. 2 Nr. 1-7 zugelassen. Nutzungen nach Abs. 2 Nr. 8 sowie nach Abs. 3 werden i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauVO ausgeschlossen.

Auf der als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen Fläche werden die nachfolgend aufgeführten Nutzungen zugelassen. Zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2, 4 BauVO, Nutzungen nach Nr. 3 und Abs. 3 werden i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauVO nicht Bestandteil dieser Planung.

2. Platzierung von Garagen/Carports

Auf den als WA ausgewiesenen Flächen sind aus städtebaulichen Gründen Garagen und Carports nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze anzuordnen um die Dominanz der Hauptgebäude zu gewährleisten. Ansonsten werden Garagen und Carports auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen jedoch in Anrechnung der zulässigen Grundflächenzahl.

3. Landschaftsplanerische Festsetzungen

3.1 Baumbestand
Die im Grünordnungsplan mit der Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen versehenen Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Fälle durch die Erhaltung der Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung höhere getreten wird. Die Bäume sind in jeder Phase der Bauausführung gemäß DIN 19200 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.2 Private Grundstücke und Grünflächen
Im Bereich des MI und der WA sind Einzelgrundstücke zu 10% mit Sträuchern der Qualität 3 TR, H 60-100 gemäß Artenteile (siehe Anlage II) zu bepflanzen. Je Grundstück ist ein Laubbäum der Qualität Hochstamm 3 x v, Stammumfang 14-16cm gemäß Artenteile zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den mit dem Gebiet der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzten Flächen zwischen GE und dem MI sowie zwischen dem WA und dem MI ist je eine breite Hecke mit Baumreihen zu errichten. Die Sträucher sind im Regelbestand von 1,50m in der Qualität 3 TR und H 60-100 gemäß Artenteile zu pflanzen. Je 10m² Heckenpflanzung ist ein großkroniger Laubbäum der Qualität 3 x v, Stammumfang 14-16cm gemäß Artenteile zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.3 Öffentliche Grünflächen
Auf dem Spielplatz nördlich des Grabens sind je 100m² Spielplatzfläche zwei mittelkronige Laubbäume der Qualität Hochstamm 3 x v, Stammumfang 14-16cm gemäß Artenteile zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Für die Bauschuttbereiche ist die Entwicklung naturnaher Uferstaudenfluren vorgesehen. Die Flächen sind einmal jährlich Ende September zu mähen, das Mahdgut ist zu beräumen. Das Südrfer ist mit einer lockeren Bepflanzung aus ausdauernden Gehölzarten zu versehen. Die Bäume sind in Qualität Hochstamm 3 x v, 12-14cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind die Arten Flatter-Weide (Salix alba), Schwarze-Eiche (Quercus glabra), Hainbuche (Corylus avellana), Gemeine Farnhölzchen (Euonymus europaeus), Korn-Weide (Salix viminalis), Silber-Weide (Salix alba), Esche (Fraxinus excelsior), Traubeneiche (Quercus pedunculata), Haselnuss (Corylus avellana), Gemeine Farnhölzchen (Euonymus europaeus), Korn-Weide (Salix viminalis), Silber-Weide (Salix alba). Auf der Nordseite der Grabenau ist Grünland einzurichten. Das Grünland ist 3 x jährlich Ende Mai, Mitte Juli und Ende September zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beräumen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fläche 2 (im Norden des Plangebietes, südlich der Gemeindefestfläche und des GE)
Die Fläche ist durch Anpflanzung von verschulten Gehölzen gemäß Artenteile aufzuforsten und zu einem artenreichen Laub- und Nadelmischwald mit einem 8m breiten Waldstreifen, bestehend aus 6m Gehölzsaum und 2m Staudensaum, zu entwickeln. Es sind die für das Plangebiet zugelassenen Herkunft zu verwenden. Die Anzahl der Pflanzungen pro Quadratmeter richtet sich nach den Vorgaben und Erlassen der Landesforstverwaltung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fläche 3 (im Süden des Plangebietes, südlich der Gemeindefestfläche und des GE)
Die Fläche ist durch Anpflanzung von verschulten Gehölzen gemäß Artenteile aufzuforsten und zu einem artenreichen Laub- und Nadelmischwald mit einem 8m breiten Waldstreifen, bestehend aus 6m Gehölzsaum und 2m Staudensaum, zu entwickeln. Es sind die für das Plangebiet zugelassenen Herkunft zu verwenden. Die Anzahl der Pflanzungen pro Quadratmeter richtet sich nach den Vorgaben und Erlassen der Landesforstverwaltung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.5 Verkehrsflächen
Innerhalb des Straßenbegleitgrünes der Planstraße A sind 31 Laubbäume der Art Rotdorn (Viburnum lantana) "Paul s. Scariet" im Abstand von 10m der Hochstamm 3 x v, Stammumfang 16-18cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Unterbau ist Rosen herzustellen, die als Zierrosen dauerhaft zu pflegen ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Straßenbegleitgrünes der Planstraße B sind 18 Laubbäume der Art Hainbuche (Corylus avellana) im Abstand von 10m der Hochstamm 3 x v, Stammumfang 16-18cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Unterbau ist Rosen herzustellen, die als Zierrosen dauerhaft zu pflegen ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Straßenbegleitgrünes östlich des Gewerbegebietes sind 17 Laubbäume der Art Hainbuche (Corylus avellana) im Abstand von 10m der Hochstamm 3 x v, Stammumfang 14-16cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Unterbau ist Rosen herzustellen, die als Zierrosen dauerhaft zu pflegen ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bei allen im Straßenraum anzupflanzenden Bäumen haben die Baumscheiben eine Mindestgröße von 5m².
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.6 Entwässerung
Die Befestigung der privaten Stellplätze und der Grundstückszufahrten ist mit wasserdurchlässigen, befahrbaren Material mit einem Abflusswert von 0,8 auszuführen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die Parkplätze innerhalb des MI sind ausschließlich wasser-durchlässige Befestigungsmaterialien mit einem Abflusswert von 0,8 zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die öffentlichen Fuß- und Radweg entlang des Grabens ist mit wasserdurchlässigen, befahrbaren Material mit einem Abflusswert von 0,8 zu befestigen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4. Ortsliche Bauvorschrift (nur für WA-Gebiet)
Gemäß § 90 Abs. 4 BauO LSA wurde eine örtliche Bauvorschrift zu gestalterischen Festsetzungen erlassen.

4.1 Dachneigung
Die Dachneigung der im Allgemeinen Wohngebiet einzuordnenden Hauptgebäude wird mit 22-45 Grad festgelegt.

4.2 Fassadengestaltung
Bei den Fassaden der Gebäudefassaden werden folgende Baustoffe ausgeschlossen: Keramische Fliesen, plattenartige Kunststoffverkleidungen, metallische Verkleidungen sowie andere glänzende Materialien oder Materialanordnungen.

4.3 Einfriedungen
Die Höhe der Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum soll max. 0,80m betragen. Bei den Materialien sind Maschendraht und Doppelstabmattenzäune ebenfalls für straßenzugewandten Seite nicht zu verwenden.

5. Niederschlagswasserableitung
In Anwendung des Wassergesetzes Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) wird festgesetzt, dass die Grundstückseigentümer selbst zur Niederschlagswasserableitung verpflichtet sind. Innerhalb des B-Plangebietes ist bei geeigneten Bodenverhältnissen eine Versickerung vorzunehmen bzw. eine Nutzung als Brauchwasser. Ist diese Voraussetzung durch die Beschaffenheit des Bodens nicht gegeben, muss der Nachweis des Verfalls erbracht werden (z.B. Anordnung von Zisternen, DIN-gerechte Sickerwasserzichte oder Brauchwasseranlagen), oder das Niederschlagswasser muss in den öffentlichen Regenwasserkanal des Straßenraumes eingeleitet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

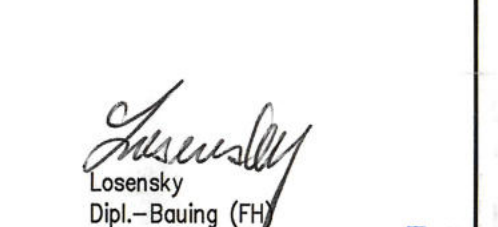
Aufstellung nach § 2 BauGB

Die Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan wurde am 10.02.2004 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates beschlossen und am 24.02.2004 ortsüblich im Amtsblatt des Landkreises Jerichow-Land bekannt gemacht.
Lostau, den 28.06.2006



Planverfahren für den Entwurf des Bebauungsplanes

BAUPLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO
Ritter - Schaub - Wilke GmbH
Gerkestraße 4
39340 Haldeleben
Haldeleben, den 08.05.2006



Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte am 10.02.2004 und am 23.11.2004 in den öffentlichen Gemeinderatsitzungen.
Lostau, den 28.06.2006



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 und § 2 BauGB

Die von der Planung betroffenen Träger sowie die Nachbargemeinden wurden an der Planerstellung mit Datum vom 11.01.2005 bis 15.02.2005 öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde am 20.12.2004 ortsüblich im Amtsblatt des Landkreises Jerichow-Land bekannt gemacht.
Lostau, den 28.06.2006



Auslegung nach § 3 BauGB (1. Entwurf)

Der Gemeinderat der Gemeinde Lostau hat am 23.11.2004 den 1. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in öffentlicher Sitzung gebilligt und zur Auslegung beschlossen. Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.01.2005 bis 15.02.2005 öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde am 20.12.2004 ortsüblich im Amtsblatt des Landkreises Jerichow-Land bekannt gemacht.
Lostau, den 28.06.2006



Auslegung nach § 3 BauGB (2. Entwurf)

Der Gemeinderat der Gemeinde Lostau hat am 21.06.2005 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in öffentlicher Sitzung gebilligt und zur Auslegung beschlossen. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.07.2005 bis 15.08.2005 öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde am 30.08.2005 ortsüblich im Amtsblatt des Landkreises Jerichow-Land bekannt gemacht.
Lostau, den 28.06.2006



Auslegung nach § 3 BauGB (3. Entwurf)

Der Gemeinderat der Gemeinde Lostau hat am 25.04.2006 den 3. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in öffentlicher Sitzung gebilligt und zur Auslegung beschlossen. Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.05.2006 bis 09.06.2006 öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde am 28.04.2006 ortsüblich im Amtsblatt des Landkreises Jerichow-Land bekannt gemacht.
Lostau, den 28.06.2006



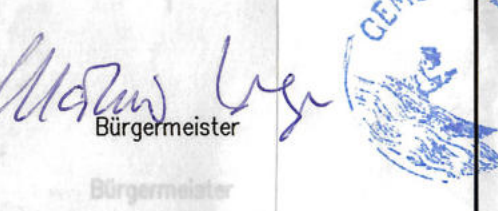
Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 06.12.2006 und 08.06.2006 behandelt und geprüft. Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 06.12.2006 in öffentlicher Sitzung, in der Fassung vom 08.05.2006 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 08.05.2006 wurde gebilligt.
Lostau, den 28.06.2006



Ausfertigung

Hiermit wird der Bebauungsplan "Grabenbruch" ausgefertigt. Lostau, den 28.06.2006



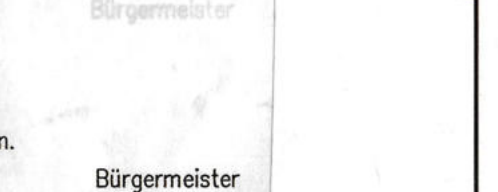
Bekanntmachung / Inkrafttreten nach § 10 BauGB

Die Satzung über den Bebauungsplan sowie ihre Genehmigung wurden am 30.06.2006 ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten. Lostau, den 30.06.2006



Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Lostau, den



Mängel der Abwägung

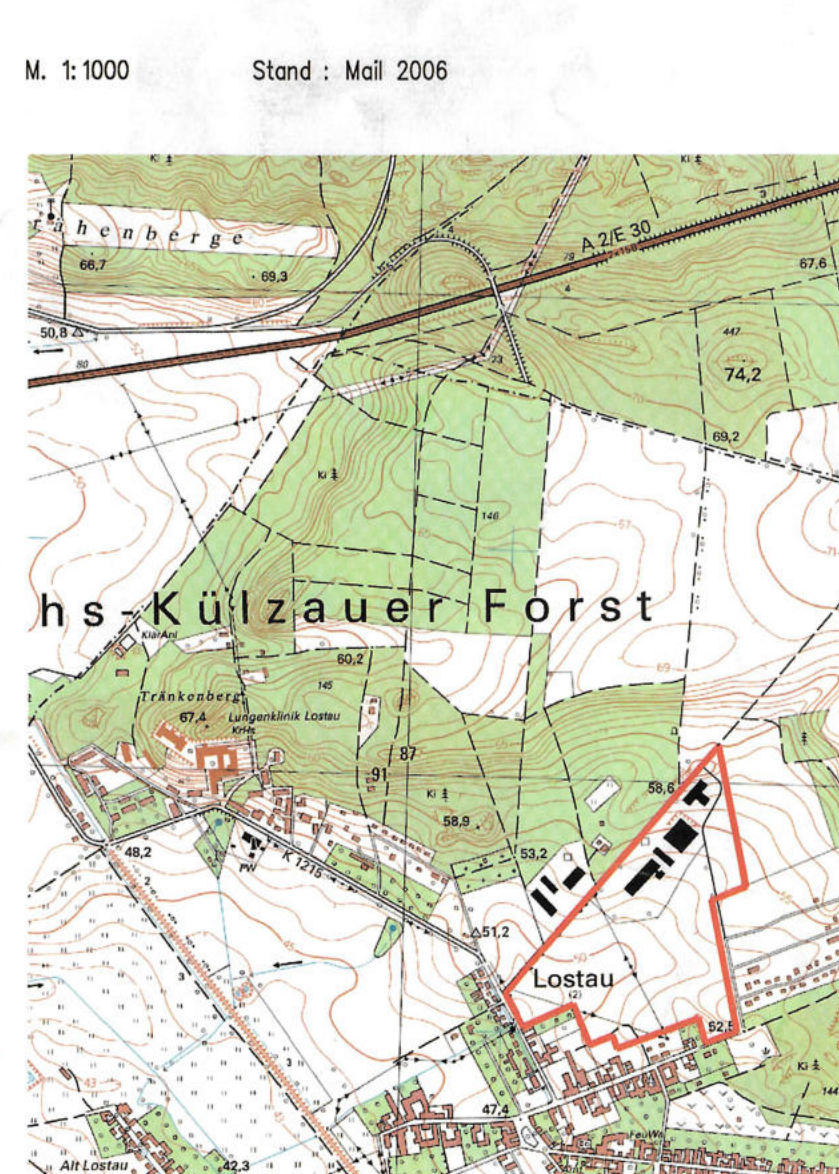
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Lostau, den



GEMEINDE LOSTAU BEBAUUNGSPLAN "GRABENBRUCH"

M. 1:1000

Stand: Mai 2006



Situationsplan
Kartengrundlage
Herausgeber
Auszug aus der Top. Karte 1:1000
Blatt Nr. N-32-144-A-6-2 Ausgabejahr 2000
Verfertigung erstellt durch: Landesamt für Vermessung und Geoinformation
am: 28.06.2006
Merkzeichen: A 17-18/06

Entwurf und Planung:

Bauplanungs- und Ingenieurbüro
Ritter - Schaub - Wilke GmbH
BERATUNG | PLANUNG | BAUEINGANG | PROJEKTSTEUERUNG
Gerkestraße 4
39340 Haldeleben
Tel.: 03904 63090
Fax: 03904 63091
e-mail: b-luise@b-wilke.de

RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) - vom 27.08.1997
- Gemeindeordnung Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 05.10.1993
- Bauordnungsverordnung (BauVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit (BauRdG) vom 18.08.1997

Kartengrundlage
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Gemeinde: Lostau
Gemarkung: 2
Maßstab: 1:1000

Stand der Planungsunterlage (Monat, Jahr): April 2004

Veröffentlichungsanbahn erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation am: 28.06.2006
Aktenzeichen: A 17-17/06

Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung
Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)
Abwasserbeseitigungspflicht nach §§ 15a, 15i WG LSA
§ 15i Abs. 3 WG LSA - Zur Beseitigung des Niederschlagswassers, in den geeigneten Fällen durch Versickerung, sind anstelle der Gemeinde verpflichtet:
1. der Grundstückseigentümer
2. die Träger öffentlicher Verkehrsanlagen
soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesamtes Fortleben erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wertes der Allgemeinheit zu verhüten.