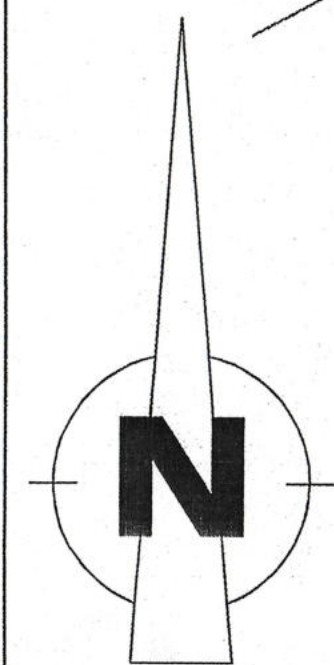


Stand: Juli / 2007
Maßstab: 1:1000
Gemeinde: Lostau
Gemarkung: Lostau
Flur: 1
Flurstück: 10064

Vervielfältigungserlaubnis
gem. 13(2) und (5) VermKatG LSA



PLANZEICHEN (N.PlanzV) UND FESTSETZUNGEN

- I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- Sondergebiet Betreutes Wohnen
 - Sonderbereich Verwaltung APH und Schwimmbad
 - Sonderbereich Altenpflegeheim (Paragraph 11 BauNVO)
 - Sonderbereich Betreutes Wohnen (Paragraph 11 BauNVO)
 - Sonderbereich Betriebswohnungen oder Erweiterung Betreutes Wohnen
- II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- Grundflächenzahl
- III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- Dachneigung mit Mindestneigung; Angabe zu Einschränkungen
 - Satteldach
- IV. BAUWEISE; BAUGRENZE; BAULINIE
- Geltungsbereich B-Plan
 - Baugrenze
 - Abweichende Bauweise
- V. VERKEHRSFLÄCHEN
- private Verkehrsflächen
 - Parkfläche/Stellplätze
- VI. GRÜNFLÄCHEN
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- VII. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
- Wasserflächen
 - Gewässerschonstreifen, Maß ausgehend von der Böschungsoberkante, Freihaltung von baulichen Anlagen jeglicher Art, Anpflanzungen haben so zu erfolgen, dass eine Befahrbarkeit gewährleistet ist

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß Paragraph 9 Abs.1 Nr. 1 BGB i.V. mit Paragraph 11 BauNVO
Das Sondergebiet Betreutes Wohnen wird in 4 Sonderbereiche aufgeteilt
- 1.1 Sondergebietsbereich I
In diesem Sondergebietsbereich ist die Errichtung der für ein Altenpflegeheim notwendigen Verwaltungseinrichtungen und eines Schwimmbades mit Sauna einschl. zugehöriger Nebenanlagen zulässig.
- 1.2 Sondergebietsbereich II
In diesem Sondergebietsbereich ist die Errichtung eines Altenpflegeheimes mit den dazugehörigen Betreuungs- und Therapieeinrichtungen für ambulante und stationäre Pflege einschl. zugehöriger Nebenanlagen zulässig.
- 1.3 Sondergebietsbereich III
In diesem Sondergebietsbereich ist die Bebauung mit altengerechten Wohnungen einschl. zugehöriger Nebenanlagen zulässig. Weiterhin ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes, welches der Versorgung der Sondergebietsbereiche I, II, III und IV dienen kann.
- 1.4 Sondergebietsbereich IV
In diesem Sondergebietsbereich sind Betriebswohnungen bzw. eine Erweiterung des Betreuten Wohnens einschl. zugehöriger Nebenanlagen wie SO Bereich III zulässig.
- Zwischen den vor genannten Sondergebietsbereichen kann eine bauliche Verbindung, ohne Grenzabstand, bestehen, so dass fließende Übergänge möglich sind.
2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß Paragraph 9 Abs.1 Nr. 1 BGB i.V. mit Paragraph 16 BauNVO
- Die Standort für die Gebäude werden lediglich durch Baugrenzen fixiert.
Die Errichtung von Gebäuden im Bereich SO I, II, III über 50 m Länge mit eindeutigen seitlichem Grenzabstand ist zulässig. - Abweichende Bauweise
Trauf- und Firsthöhen der geneigten Flächen dürfen die maximal angegebenen Werte gegenüber der höchsten Oberkante des Gehsteiges (bzw. der Straßenhöhe) der Erschließungsstrasse des jeweiligen SO Bereiches nicht überschreiten.
Definition: Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der äußeren Kante des aufsteigenden Außenwandbauteils und dem dem äußeren Abschluss der Dachfläche (Dachhaut).
SO I TH - Traufhöhe - 4,50 m
FH - Firsthöhe - 7,50 m
SO II TH - Traufhöhe - 6,00 m
FH - Firsthöhe - 10,00 m
SO III TH - Traufhöhe - 6,00 m
FH - Firsthöhe - 10,00 m
SO IV TH - Traufhöhe - 4,50 m
FH - Firsthöhe - 7,50 m
3. Örtliche Bauvorschriften gemäß Paragraph 85 BauO LSA
- SO I Dachneigung > 15 Grad
SO II Dachneigung - SO, NW und SW-Fassadenseitig > 15 Grad, <= 45 Grad als Pultdach, Fassadenabgewandte Seiten und Verbindungsbauteile 0 Grad
SO III Dachneigung > 15 Grad
SO IV Dachneigung > 15 Grad
4. Maßnahmen zum Schutz und Pflege der Landschaft
- Die Versiegelung der Grundstücksfläche muß das Maß der baulichen Nutzung einschl. der zulässigen Überschreitungen einhalten. Die nicht überbauten Flächen auf den Grundstücken, ausgenommen der Zufahrten und Stellplätze sind gärtnerisch zu gestalten. Im gekennzeichneten Bereich an der Ost- und Nordgrenze ist eine ca. 3m breite Gehölzpflanzung aus naturraumtypischen Gehölzen anzulegen. Die Pflanz- und Reihenabstände betragen 1,0m, in unregelmässigen Abständen von 10 bis 15 m sind einheimische Laubbäume anzupflanzen. Pro angefangene 100 m überbaute Fläche ist ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Auf wachstumstypische und erforderliche Abstände der Bäume untereinander ist zu achten. Sonstige nicht befestigte Flächen und Grünflächen sind mit Rasensaat und einheimischen Strauchpflanzungen zu versehen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Verwaltungsgemeinschaft hat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hirtensiese" beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft erfolgt.

Lostau, den 12.02.08

Bürgermeister

12.02.08

12.02.08

12.02.08

12.02.08

12.02.08

12.02.08

2. Frühzeitige Trägerbeteiligung und landesplanerische Stellungnahme

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.08.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle der Bezirksregierung Magdeburg ist gem. 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Lostau, den 12.02.08

Bürgermeister

12.02.08

12.02.08

12.02.08

12.02.08

12.02.08

12.02.08

3. Entscheidung für Auslegung

Der Gemeinderat hat am 16.10.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung gebilligt und zur Auslegung beschlossen.

Lostau, den 12.02.08

Bürgermeister

12.02.08

12.02.08

12.02.08

12.02.08

12.02.08

12.02.08

4. Öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.11.2007 bis 10.12.2007 entsprechend 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lostau, den 12.02.08

Bürgermeister

12.02.08

12.02.08

12.02.08

12.02.08

12.02.08

12.02.08

5. Vermessungstechnische Bescheinigung und Vervielfältigungserlaubnis

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskartens und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Lostau, den 12.02.08

Bürgermeister

12.02.08

12.02.08

12.02.08

12.02.08

12.02.08

12.02.08

6. Prüfung der vorgebrachten Bedenken

Der Gemeinderat Lostau hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.03.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lostau, den 12.02.08

Bürgermeister

12.02.08

12.02.08

12.02.08

12.02.08

12.02.08

12.02.08

7. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Hirtensiese, bestehend aus Teil A Planzeichnung und Teil B - Textliche Festsetzungen, wurde am 04.03.2008 vom Gemeinderat der Sitzung beschlossen. Die Sitzung wurde in der gleichen Sitzung gebilligt.

Lostau, den 12.02.08

Bürgermeister

12.02.08

12.02.08

12.02.08

12.02.08

12.02.08

12.02.08

8. Ausfertigung

Hiermit wurde am 28.03.2008 der Bebauungsplan "Hirtensiese" ausgefertigt.

Lostau, den 28.03.08

Bürgermeister

28.03.08

28.03.08

28.03.08

28.03.08

28.03.08

28.03.08

9. Bekanntmachung

Der Bebauungsplan Hirtensiese ist gemäß 10 Abs. 3 BauGB am 31.03.2008 örtlich bekanntgemacht worden.

Lostau, den 12.02.08

Bürgermeister

12.02.08

12.02.08

12.02.08

12.02.08

12.02.08

12.02.08

Stand: 28.03.2008
BEBAUUNGSPLAN HIRTENSIESE
GEMEINDE LOSTAU M 1:500

Entwurfsbearbeitung:
Architektur und Planungs GbR
BISCHOFF & WEIGEL
Magdeburg - Zürich
Stauffurter Str. 15
39112 Magdeburg
0391 / 53 53 827
henrik.bischoff@bb-md.de