

BEBAUUNGSPLAN "LINDENSTRASSE" GEMEINDE LOSTAU

PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

O,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse
SH Sockelhöhe : SH = max. 0,60m (Bezugspunkt OKG Anliegerstraße)
TH Traufhöhe : Schnittpunkt Dachunterkante / Aussenwand TH = max. 4,5m (Bezugspunkt OKG Anliegerstraße)

3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
O offene Bauweise
E, D Einzel- und Doppelhäuser zulässig
DN Dachneigung 22°-45°

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen

privates Grün
Zweckbestimmung : Unterhaltungsstreifen nach § 94 WG LSA

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Einzelbäumen gemäß textlichen Festsetzungen (Lage frei wählbar)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanerische Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein WA „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Es werden die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO vorgegeben.
Nutzungen nach Abs. 2 Nr. 3 und ausnahmsweise zul. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. den §§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO werden ausgeschlossen.

2. Platzierung von Garagen und Carports

Garagen und Carports werden zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen und gestalterischen Gründen nicht zugelassen.
Ansonsten sind sie sowohl auf den überbaubaren oder nicht überbaubaren Flächen zulässig unter Einhaltung der ausgewiesenen Grundflächenzahl.

Landschaftsplanerische Festsetzungen

1. Auf den Baugrundstücken sind je 100qm Baufläche 1 standortheimisches Großgehölz (Hasel, „Eingrifflicher Weißdorn, Gewöhnlicher Schneeball, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Großsträucher sind als Solitäre mit einer Höhe von mind. 1,5m zu pflanzen.

2. Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ausgewiesenen Fläche ist eine Hecke aus einheimischen Sträuchern niedrig bis mittelhoch zu pflanzen und ständig zu erhalten.
Folgende Arten sind zu verwenden:
Brombeere, Schlehe, Eingrifflicher Weißdorn, Hunds-Rose, Esche, Sand-Birke
Die Anpflanzungen sind mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze je 1 m² anzulegen, es sind 2-mal verpflanzte Sträucher von mind. 60cm Höhe zu verwenden.
Innerhalb dieser Fläche können auch 30% Obststräucher wie Johannisbeeren, Himbeeren oder Brombeeren angepflanzt werden.

3. Innerhalb des Gewässerschonstreifens sind Gebäude jeglicher Art unzulässig. Für die Herstellung baulicher Anlagen und das Anpflanzen von Gehölzen besteht weiterhin ein Genehmigungsvorbehalt nach dem Wasserrecht. Gestaltung und Nutzung des Unterhaltungsstreifens durch die Grundstückseigentümer regelt sich gemäß § 94 des Wassergesetzes Land Sachsen-Anhalt (WG LSA).

Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung

Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)
Abwasserbeseitigungspflicht nach §§ 150, 151 WG LSA

§ 151 Abs. 3 WG LSA - Zur Beseitigung des Niederschlagswassers, in den geeigneten Fällen durch Versickerung, sind anstelle 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 gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) - Novelle Juli 2004
- Gemeindeordnung Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 05.10.1993
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit (Bau ROG) vom 18.08.1997

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation :
Gemeinde : Stendal
Gemerkung : 1
Flur : 1
Maßstab : 1 : 1000

Stand der Planungsunterlage (Monat, Jahr) : April 2004

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation am : 12. Mai 2006
Aktenzeichen : A17 - 11/06

PRAAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung Gesetzes zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.06.05 (BGBL I. S. 1818) sowie des § 6 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) wird nach Beschlussfassung des Gemeinderates Lostau vom 00.00.0000 die folgende Satzung über den Bebauungsplan "Lindenstraße", Lostau, mit städtebaulichem Vertrag, gemäß § 10 BauGB erlassen.

Lostau, den

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellung nach § 2 BauGB

Der Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan wurde am 25.01.2005 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates Lostau beschlossen und am 14.02.2005 ortsüblich im Amtsblatt des Landkreises Jerichower-Land bekannt gemacht.

Lostau, den

2. Entwurf und Verfahrensbetreuung

BAUPLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO
Ritter - Schaub - Wilke GmbH
Gerikestraße 4
39340 Haldensleben

Haldensleben, den 01.08.2005

Losensky Dipl.-Bauing (FH)

3. Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Anlage zu diesem Gesetz

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die angedachte Planung informiert und um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung schriftlich am 02.05.2005 aufgefordert.

Lostau, den

4. Beteiligung der Öffentlichkeit

Eine frühzeitige Bürgerinformationsveranstaltung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 17.05.2005 in der VG Biederitz-Möser durchgeführt.

Lostau, den

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

Die von der Planung betroffenen TOB sowie die Nachbargemeinden wurden an der Planaufstellung mit Datum vom 05.08.2005 beteiligt.

Lostau, den

6. Auslegung nach § 3 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Lostau hat am 19.07.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in öffentlicher Sitzung gebilligt und zur Auslegung beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.08.2005 bis 08.09.2005 öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung wurde am 21.07.2005 ortsüblich im Amtsblatt des Landkreises Jerichower-Land bekannt gemacht.

Lostau, den

7. Übereinstimmungsbestätigung und Vervielfältigungserlaubnis

Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit den in Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

Verdammung, den 12. Mai 2006
STENDAL

8. Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen

Der Gemeinderat Lostau hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.11.2005 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lostau, den

9. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde am 01.11.2005 nach § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat Lostau als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der selben gebilligt.

Lostau, den

10. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.7.2006 im Amtsblatt des Landkreises Jerichower-Land bekannt gegeben worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Lostau, den

11. Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Nach § 215 Abs. 1 BauGB sind Verletzungen der unter § 215 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB benannten Vorschriften unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 2 Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

Lostau, den



GEMEINDE LOSTAU BEBAUUNGSPLAN "LINDENSTRASSE"

M. 1:500 Stand : April 2006



Situationsplan

Kartengrundlage: Auszug aus der Top. Karte 1 : 10000
Blatt Nr. N-32-144-A-4-2 Ausgabejahr 2000
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Vervielfältigung erteilt durch : Landesamt für Vermessung und Geoinformation am : 12. Mai 2006
Aktenzeichen : A17 - 11/06

Entwurf und Planung :

Bauplanungs- und Ingenieurbüro
Ritter - Schaub - Wilke GmbH
BERATUNG | PLANUNG | BAULEITUNG | PROJEKTIERUNG

Gerikestraße 4
39340 Haldensleben

Tel.: 03904 63090
Fax: 03904 630911
e-mail: b-lbuero@t-online.de