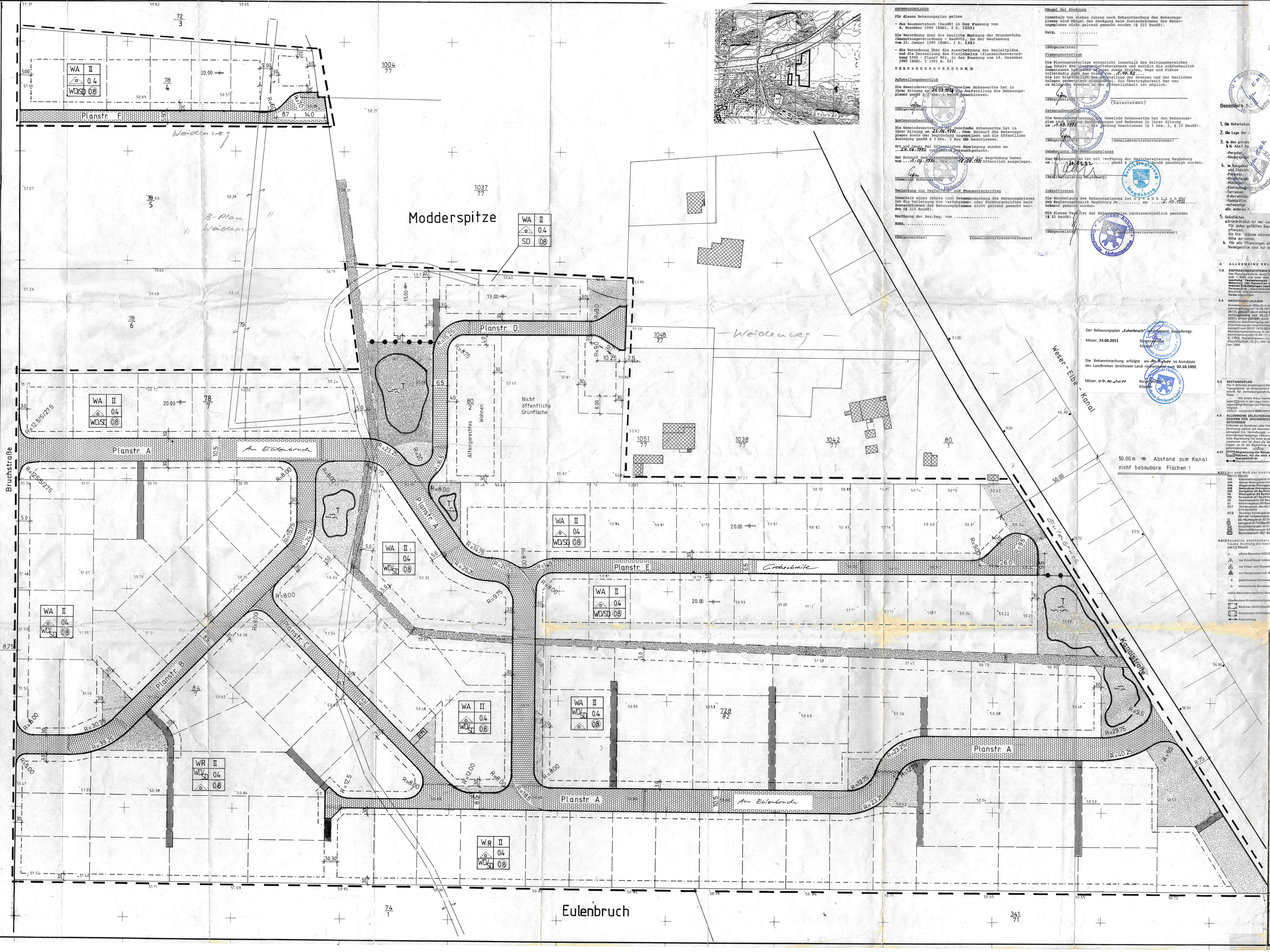

50.00 m ‡ Abstand zum Kanal
nicht bebaubare Flächen !

RECHTSGRUNDLAGEN

Für diesen Bebauungsplan gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß

Die Gemeindevertretung der Gemeine Hohenwarthe hat in ihrer Sitzung am 24.09.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 abs. 1 BauGB beschlossen.

Göpen
(Bürgermeister)

Auslegungsbeschluß

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenwarthe hat in ihrer Sitzung am 23.06.1992.. dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ...24.06.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom ...1.07.1992.. bis ....18.08.1992 öffentlich ausgelegen.

Göpen
(Gemeinde Hohenwarthe)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Verfügung der Bez.Reg. vom ....

BURG, ...

(Bürgermeister) (Gemeindevertretervorsteher)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Burg, ...

(Bürgermeister)

Planungsunterlage

Die Planungsunterlage entspricht innerhalb des Geltungsbereiches dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und enthält die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach dem Stand vom .1.09.92....
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist möglich.

Göpen
(Bürgermeister) (Katasteramt)

Satzungsbeschluß

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenwarthe hat den Bebauungsplan nach Prüfung derAnregungen und Bedenken in ihrer Sitzung am .1.09.1992...... als Satzung beschlossen (§ 3 Abs. 2, § 10 BauGB).

Göpen
(Bürgermeister) (Gemeindevertretervorsteher)

Genehmigung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Bezirksregierung Magdeburg am ......30.09.92...... gemäß § 11 Abs. 2 BauGB genehmigt worden.

(Bezirksregierung Magdeburg)

Inkrafttreten

Die Genehmigung des Bebauungslpanes ist ortsüblich für den Regierungsbezirk Magdeburg Nr. .... am ....2.10.1992.....
bekannt gemacht worden.

Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 12 BauGB).

(Bürgermeister) (Gemeindevertretervorsteher)

Der Bebauungsplan **„Eulenbruch“** wird hiermit ausgefertigt.

Möser, **24.08.2011** Bürgermeister
Köppen

Die Bekanntmachung erfolgte am 30.9.2011 im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land rückwirkend zum **02.10.1992**.

Möser, 04.10.2011 Bürgermeister
Köppen

30.09.92

Dipl.-Ing. Wolfgang Jez
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. W.Jez, 5802 Wetter 1, Gustav-Vorsteher-Straße 7

5802 Wetter 1
Gustav-Vorsteher-Straße 7
Telefon: 02335/4585
Telefax: 02335/5582
Bankverbindungen:
Stadtsparkasse Wetter 6245815
(BLZ 45251480)
Stadtsparkasse Witten 13000930
(BLZ 45250035)

Firma
Leffers & Partner
Westring 7

O-3031 Magdeburg

Wetter , den 28.9.1992

Betr.: Bebauungsplan Nr.2 Eulenbruch in der Gemeinde Hohenwarthe

Sehr geehrte Damen und Herren,

für den obigen Bebauungsplan wird folgendes bescheinigt:

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 30.7.1981 (BGBL 1 S.833).
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

(W.Jez ObVI)

Dipl.-Ing. Jez
Öff. best.
Vermessungsingenieur

15.10.92

Besondere t

1. Die Unterteilun

2. Die Lage der

3. In den private
§ 14 Abs.1 Ba
-Pergolen
-Kinderspielpl

4. Im Baugebiet
und Einrichtu
-Pergolen
-Klopfstanger
-Müllboxen
-Einfriedunge
-Terrassen
-Fahrradstän
-Spielplätze
-notwendige
alle anderen

5. Grünflächen
a. Grundsätzlich ist der vorhandene Baumbestand soweit als möglich zu erhalten. Für jeden gefällten Baum > 0 20cm ist ein neuer grosskroniger Laubbaum zu pflanzen.
Die Ersatzbäume müssen einen Stammumfang von min. 20cm in einem Meter Höhe aufweisen.
b. Für alle Pflanzungen sind heimische Baum-und Straucharten zu verwenden. Nadelgehölze sind nur innerhalb der Grundstücke zulässig.

A ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG

1.0 **EINTRAGUNGSSYSTEMATIK**
Das Planungsrecht ist durch Zeichnung im Maßstab 1:1000 und unter dem Titel **Besondere textliche Festsetzungen** eingetragen. Die Bedeutung der Planzeichen ist in den **Allgemeinen Erläuterungen** beschrieben. Die einem Ratsbeschluß zuzuordnenden Festsetzungen, Beschluß- und Verfahrensvermerke sind in **einer Farbe** eingetragen.

2.0 **RECHTSGRUNDLAGEN**
Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281), erneut geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949);
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BauNVO)(BGBl. I S. 1763), Planzeichenverordnung vom 19.01.65 (PlanzVO)(BGBl. I S. 21), DIN 18003 vom September 1968

3.0 **BESTANDSPLAN**
Der in Schwarz eingetragene Bestand (Kataster u. Topographie) ist entsprechend der Zeichenvorschrift für vermessungstechnische Karten und Risse
Mit einem Kreuz markierte bauliche Anlagen ☒ sind in der Lage nicht sicher bestimmt. Lagemäßige Bezüge zum Planungsrecht sind nicht möglich.
x282,0 vorhandene Geländehöhe in Metern u NN

4.0 **ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG VON PLANZEICHEN FÜR ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**
Fußnoten an Symbolen oder Abkürzungen in der Zeichnung weisen auf besondere textliche Festsetzungen hin. Vermaßungen in Lage und Höhe sind metrisch festgelegt. Fällt eine planungsrechtliche Begrenzung mit einer anderen Begrenzung zusammen und ist diese als Begleitlinie eingetragen, so ist die Begleitlinie durch einen Pfeil gekennzeichnet.

4.01 ▨ **Abgrenzung der Baugebiete von den Flächen, für die eine andere Nutzung festgesetzt ist**
●—● Grenze unterschiedlicher Nutzung

4.011 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1 BBauG)

WS	Kleinsiedlungsgebiet (§2 BauNVO)
WR	Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)
WA	**Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)**
WB	**Besonderes Wohngebiet (§4a BauNVO)**
MD	**Dorfgebiet (§5 BauNVO)**
MI	**Mischgebiet (§6 BauNVO)**
MK	Kerngebiet (§7 BauNVO)
GE	Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
GI	Industriegebiet (§9 BauNVO)
SO1	Sondergebiet, das der Erholung dient (§10 BauNVO)
SO2	Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)
	Zahl der Vollgeschosse (§18 BauNVO)
III	als Höchstgrenze (§17(4)BauNVO)
Ⓘ	zwingend (§17(4)BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
⓪,8	Geschoßflächenzahl (§20 BauNVO)
9,0	Baumassenzahl (§21 BauNVO)

4.012 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2 BBauG)

o	offene Bauweise (§22(2)BauNVO)
△	nur Einzelhäuser zulässig
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
△	nur Hausgruppen zul. (§22(2)BauNVO)
g	geschlossene Bauweise (§22(3)BauNVO)
b	abweichende Bauweise (§22(4)BauNVO)

-siehe ‹Besondere textliche Festsetzungen›-

Überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch
Baulinien (§23(2)BauNVO)
Baugrenzen (§23(3)BauNVO)
←→ Firstrichtung

4.013 Gestaltungsmaßnahmen
45° Dachneigung ≥ gleich oder größer = gleich ≤ gleich oder kleiner
FD Flachdach, SD Satteldach, WD Walmdach
Flachdach
Satteldach
Pultdach
Walmdach

4.02 **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§9(1)4 BBauG) sowie für Gemeinschaftsanlagen (§9(1)22 BBauG)**
U = unterirdisch, Ga Garagen,
St Stellplätze,
GGa Gemeinschaftsgaragen,
GSt Gemeinschaftsstellplätze
▲ Einfahrt.

4.03 **Flächen für den Gemeinbedarf (§9(1)5 BBauG)**
Verwaltungsgebäude
Schule
Krankenhaus
Jugendheim
Kirche
Hallenbad
Kindergarten

4.04 **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§9(1)10 BBauG)**

4.05 **Verkehrsflächen (§9(1)11 BBauG)**
Parkplatz, Straßenbegleitgrün, Arkade-Überkragung,
Fußgängerzone F Fußweg
Zu- u. Ausfahrtsverbot,
Stutzmauer Schallschutzmauer
Böschung,
Straßenbegrenzungslinie

4.06 **Ver- und Entsorgungsflächen (§§9(1)12, 9(1)14 BBauG)**
Umformerstation Pumpwerk
Regenrückhaltebecken

4.07 **Versorgungsleitungen (§9(1)13 BBauG)**
mit Schutzstreifen · oberirdisch
---unterirdisch G Gas W Wasser F Fernwärme
E Elektrizität S Schmutzwasser R Regenwasser
M Fernmeldeleitung Ö Fernölleitung

4.08. **Grünflächen (§9(1)15 BBauG)**
-öffentlich -privat
○-○- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Parkanlagen Dauerkleingärten
Sportplatz Friedhof
Tennisplatz Bolzplatz
Spielplatz mit Spielbereichsangabe A, B oder C (Nr. 2.11-2.13 Rd. Erl. d. IM v. 31.07.1974 (MBl. NW 1974 S. 1072), geändert durch Erlaß vom 27.08.1976 (MBl. NW 1976 S. 1986) und vom 29.03.1978 (MBl. NW 1978 S. 649)
-◇-◇- Hauptwanderweg

4.09 **Wasserflächen (§9(1)16 BBauG)**

4.10 **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§9(1)17 BBauG)**

4.11 **Flächen für die Land- oder Forstwirtschaft (§9(1)18 BBauG)**

4.12 **Mit Geh-(Gr), Fahr-(Fr) oder Leitungsrechten(Lr) zu belastende Flächen (§9(1)21 BBauG)**

4.13 **Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9(1)24 BBauG)**
Schallschutzwand

4.14 **Anpflanzung von Bäumen (§9(1)25a BBauG)**
Einzelbaum Flächenpflanzung

4.15 **Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§9(1)25b BBauG)**
Abgrenzung von Flächen, für die Festsetzungen nach §9(1)25b BBauG getroffen sind
zu erhaltender Einzelbaum oder -strauch
12 = Kronendurchmesser in Metern
zu erhaltendes Gewässer – Bachlauf mit Schutzzone
zu erhaltendes Gewässer
Die Eintragungen sind innerhalb der jeweiligen Flächenausweisungen festgesetzt.

4.16 **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§9(1)26 BBauG)**
Aufschüttung Abgrabung
Stützmauer

4.17 **Festsetzung der Höhenlage (§9(2)BBauG)**
•109,0 maximale Höhe für bauliche und sonstige Anlagen. Die Höhen zwischen diesen Punkten ergeben sich durch Interpolation.
▼109,0 maximale Höhe für bauliche und sonstige Anlagen. Die Höhe bezieht sich auf die Flächenfestsetzung, in der die Höhenmarke eingetragen ist (z.B. auf eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen)

Rund geklammerte Höhenangaben sind zwingend festgesetzt, eckig geklammerte Höhenangaben sind als Mindestwerte festgesetzt. Höhenwerte unter 100,0 beziehen sich auf das vorhandene Gelände, über 100,0 auf Meter über Normal Null.

TH Traufhöhe, FH Firsthöhe,
EH Erdgeschoßfußbodenhöhe,
LH Lichte Höhe

4.18 **Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§9(7)BBauG)**

5.0 **ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG VON PLANZEICHEN FÜR KENNZEICHNUNGEN (§9(5) BBauG)**
Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind

6.0 **ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG VON PLANZEICHEN FÜR NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9(6)BBauG)**
Flächen für Bahnanlagen
dem Landschaftsschutz unterliegende Flächen
dem Naturschutz unterliegende Flächen
Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Bachlauf mit Schutzzone i. S. des Wasserhaushalts- und Landeswassergesetzes
Verkehrsfläche, die nach dem Fernstraßengesetz festgesetzt ist

7.0 **DENKMALSCHUTZ**
D Baudenkmal

Die Rechtsqualität der Planeintragung ist unt
‹B Besondere textliche Festsetzungen, Hinwe
und Aufhebungen› bestimmt

Bebauungsplan Nr. 2/92

Kreis Burg
Gemarkung Hohenwarthe
Flur 2
Gebiet Modderspitze , Eulenbruch

Elbgemeinde Hohenwarthe

Leffers + Partner
Bauträger GmbH
Magdeburg
Westerstede - Witten - Wuppertal
Techn. Büro: Kleff 155 a - 5810 Witten 9
Tel. 02302 / 2 70 62 - Fax 02302 / 5 60 71
Stammhaus: W-2910 Westerstede, Postfach 1305, Tel. 04488 / 16 20, Fax 04488 / 7 21 88
Zweigniederlassung: O-3031 Magdeburg, Westring 7, Postfach 19 46
Verkaufsbüro: O-3018 Magdeburg - Dequeder Straße 6 - Telefon 22 46 80

MASS-STAB 1: 500	WITTEN, den Juni 92	ZEICHNUNGS NR. 1
gezeichnet: Mi / Folie by P.S.	geändert:	

Gemeindeverwaltung Hohenwarthe

Eulenbruch