PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S. 58)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1.2. Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) — WR

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) — WA

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschoßflächenzahl — Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß — z. B. (0,4)

2.5. Grundflächenzahl — Dezimalzahl — z. B. 0,30

2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — römische Ziffer, — z. B. I

2.8. Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß — in ____ m über einem Bezugspunkt — Traufhöhe THmax.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Offene Bauweise — o

3.4. Baulinie

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fußgängerbereich

Verkehrsberuhigter Bereich

9. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

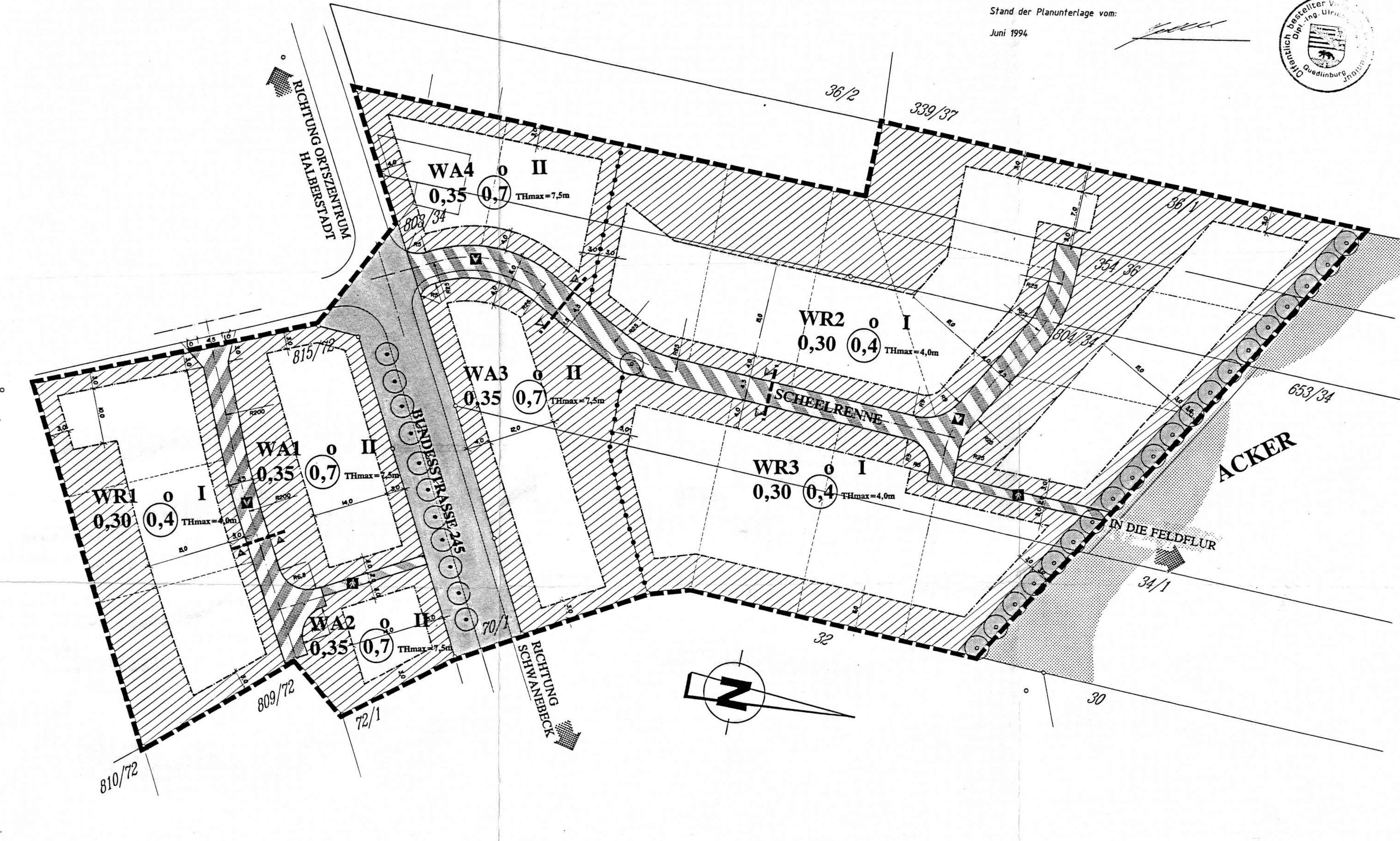
15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

NUTZUNGSSCHABLONE:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	GESCHOSSIGKEIT MAX.
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	TRAUFHÖHE MAX.

Vorhandene Gebäude

Geplante Grundstückgrenzen (als Vorschlag)



Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stand der Planunterlage vom:
Juni 1994

1. Die Gemeindevertretung Groß Quenstedt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet " Scheelrenne" gem. § 2, Abs. 1 BauGB beschlossen.

Groß Quenstedt, den 02.02.93

Gemeinde
38822 Groß Quenstedt
Der Bürgermeister
Kreuzgasse 4a • Tel.: Schwanebeck 58 20

Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung Groß Quenstedt hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Wohngebiet "Scheelrenne" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Groß Quenstedt, den 22.09.94

Gemeinde
38822 Groß Quenstedt
Der Bürgermeister
Kreuzgasse 4a • Tel.: Schwanebeck 58 20

Bürgermeister

3. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, mindestens eine Woche vor der Auslegung, mit Angabe von Ort und Dauer und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegefrist vorgebracht werden können, erfolgte ortsüblich durch Aushang.

Groß Quenstedt, den 25.11.94

Gemeinde
38822 Groß Quenstedt
Der Bürgermeister
Kreuzgasse 4a • Tel.: Schwanebeck 58 20

Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 20.10.94 - 24.11.94 in den Räumlichkeiten der Verwaltungsgemeinschaft Schwanebeck.

Groß Quenstedt, den 25.11.94

Gemeinde
38822 Groß Quenstedt
Der Bürgermeister
Kreuzgasse 4a • Tel.: Schwanebeck 58 20

Bürgermeister

5. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4, Abs. 1 BauGB ist erfolgt.

Groß Quenstedt, den 16.02.95

Gemeinde
38822 Groß Quenstedt
Der Bürgermeister
Kreuzgasse 4a • Tel.: Schwanebeck 58 20

Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan wurde nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken nach § 2, Abs. 1 BauGB beschlossen.

Groß Quenstedt, den 16.02.95

Gemeinde
38822 Groß Quenstedt
Der Bürgermeister
Kreuzgasse 4a • Tel.: Schwanebeck 58 20

Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan wurde gem. § 11, Abs. 1 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.
Die Genehmigung erfolgt unter Az. Nr. .... mit/ohne Auflagen.

Groß Quenstedt, den ....

Bürgermeister

8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Scheelrenne" sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen(§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§44 , 246a Abs.1 Satz1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ____________ in Kraft getreten.

Groß Quenstedt, den ....

Bürgermeister

Präambel

Der Gemeinderat der Gemeinde Groß Quenstedt hat aufgrund des §1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, in Kraft getreten am 01.05.1993, des § 87 Abs. 1 und 4 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen Anhalts (BauO LSA) vom 23.06.1994(GVBl. LSA Nr. 31 S. 723) den Bebauungsplan "Scheelrenne", bestehend aus :

* Planzeichnung
* nachstehende planungsrechtliche Festsetzungen
* bauordnungsrechtliche Festsetzungen über die Gestaltung

in seiner Sitzung am 16.02.95 als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Groß Quenstedt, den 16.02.95

-Siegel-

Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan besteht aus nebenstehender Zeichnung, der Begründung und diesen textlichen Festsetzungen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9 Abs. 1 BauGB und der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m § 1 Abs.2 BauNVO)

1.1 Gliederung der Baugebiete
Für den Geltungsbereich des Bebauungsgebietes wird gem. § 1 Abs. 4-9 BauNVO die Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet und Teilbereiche als Allgemeines Wohngebiet vorgegeben.

* WR 1, WR 2, WR 3
Im als Reinen Wohngebiet gekennzeichneten Bereich sind die im § 3 Abs.2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig.
Ausnahmen nach §3, Abs. 3 sind nicht zulässig.

* WA 1, WA 2, WA 3, WA 4
Im als Allgemeinen Wohngebiet gekennzeichneten Bereich sind die im § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.
Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 BauNVO sind für die Pkte. 1. bis 3 zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB)

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in nebenstehender Zeichnung vermerkten Obergrenzen (reduziert aus § 17 BauNVO).

2.1 Gebäudehöhen
Die Traufhöhen der Gebäude darf die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in m Meter mit dem Planzeichen THmax als Höchstwert festgesetzte Traufhöhe (z.B. THmax 4,5 für eine höchstens zulässige Traufhöhe von 4,5 m über OKG) nicht überschreiten.
Bezugssystem ist die Geländehöhe im Mittel der Diagonalen des Grundstückes.
Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche (§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 BauNVO).

Für die Geschoßanzahl gelten die in nebenstehender Zeichnung vermerkten Obergrenzen.
Die Erdgeschoßhöhe Fußboden darf maximal 0,6 m über der Höhe am Schnittpunkt Gebäude/ natürliches Gelände betragen.

2.2 Bauweise
Die Bauweise im Plangebiet wird nach BauNVO § 22 Abs. 1 und 2 als offene Bauweise unter Bezugnahme auf die erschließende öffentliche Verkehrsfläche definiert.
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs.1, 2 BauNVO).

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über den Grenzabstand sind zu beachten.

3. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr sind durch die Anlieger ausschließlich und dem Bedarf angepaßt auf den Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen.

Grundstückszufahrten dürfen jeweils höchstens 3,0 m breit sein (§ 9 Abs1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO).

4. Sichtflächen

Sichtflächen an den Einmündungs- und Kreuzungspunkten zur B 245 sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten;
zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe.
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

5. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Von der Bundesstraße B 245 sind für die ausgewiesenen Planbereiche -mit Ausnahme der Straßenanbindung "Scheelrenne" weder Ein- und Ausfahrten zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB).

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen beziehen sich auf den Bestand im Bereich der B 245.
Im Bereich des Weges Scheelrenne ist im öffentlichen Bereich ein großkroniger Baum zu pflanzen.
Der Vollzug des Pflanzgebotes ist spätestens 1,5 Jahre nach Bauabnahme nachzuweisen.
Für ebenerdige Stellplätze gilt : 1 großkroniger Baum je $100m^2$ Stellplatzfläche, Pflanzhöhe mind. 2,75 m , Stammumfang 15- 20 cm.

Auf den privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je 300 qm Fläche ein mindestens mittelstämmiger Baum zu pflanzen.

Es sind nur Planzenarten zulässig, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen.
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

7. Niederschlagwasser

Das auf den Grundstücken der Plangebiete WR 1, WR 2, WR 3 anfallende Niederschlagwasser ist durch die Anlieger durch geeignete Maßnahmen zurückkzuhalten und in den Untergrund zu versickern.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach BauO LSA § 87

8. Fassadengestaltung:

8.1
Zusammengehörende Gebäudeteile sind farblich einander passend zu gestalten.

8.2
Für die Fassadengestaltung sind Farbtöne zulässig, deren Remissionswert R > 15 und R < 80 ist.

9. Dachgestaltung

9.1
Als Dachform sind für die Hauptgebäude Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

9.2
Die Dachneigung für die alle Planbereiche muß mindestens 28° betragen.

9.3
Die Dachdeckung der Gebäude hat mit Dachsteinen in den RAL-Farben 3000, 3009, 3013, 3016, 8004, 8012, oder vergleichbar zu erfolgen.

9.4
Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie müssen sich in Farbe, Gestaltung und Struktur der angrenzenden Dachdeckung anpassen.

10. Einfriedungen

10.1
Als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur zulässig:
* lebende Hecken
* freiwachsende Strauchpflanzungen
* Zäune in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken, die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen.

Eingangs- und Einfahrtstore sind in Angleichung an die angrenzende Einfriedung zu erstellen.

11. Sonstige bauliche Anlagen

11.1
Begeh- und befahrbare Verkehrsflächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht wasserundurchlässig befestigt sein müssen, wie z.B. befahrbare Wohnwege, PKW- Stellflächen, Fußwege und gestaltete Plätze, dürfen nur mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, wie z.B. mit möglichst grobfugigem Pflaster, Schotterrasen, oder wassergebundener Decke.

11.2
Überdachte Stellplätze sind an mindestens 2 Seiten durch Berankung einzugrünen.

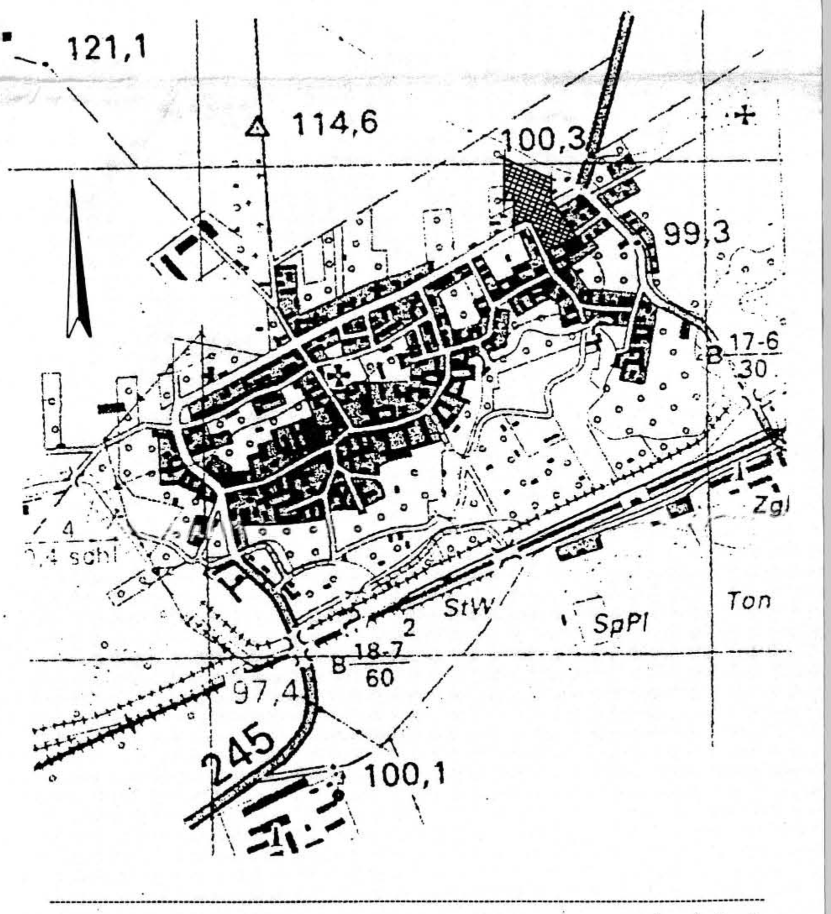
11.3
Mülltonnenstandplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Bepflanzungen einzubeziehen.
Die Abfallbehälter sind so zuzuordnen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht gesehen werden können.

12. Außenantennenanlagen

Diese Anlagen sind am Gebäude zulässig bis zu 0,50 m über Dachfirst.

13. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 85 Abs.1 BauO LSA, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der Ziffer 8 bis 12 dieser bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 85 Abs.3 BauO LSA mit einer Geldbuße bis zu 100 000,00 DM geahndet werden.



planinhalt
GEMEINDE GROSS QUENSTEDT
ORTSLAGE / FLUR 7

projekt
BEBAUUNGSPLAN SCHEELRENNE
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

verfasser
FÜRSTE & PARTNER
DIPLOMINGENIEURE & STADTPLANER
39104 MAGDEBURG * Hamackstraße 7
Tel. (0390) 56 57 11 Tel./Fax (0390) 56 57 18
Funk 0171 324 87 28

auftraggeber
GEMEINDE GROSS QUENSTEDT
38822 GROSS QUENSTEDT

maßstab	datum	format
1: 500 im Original	03/95	A1