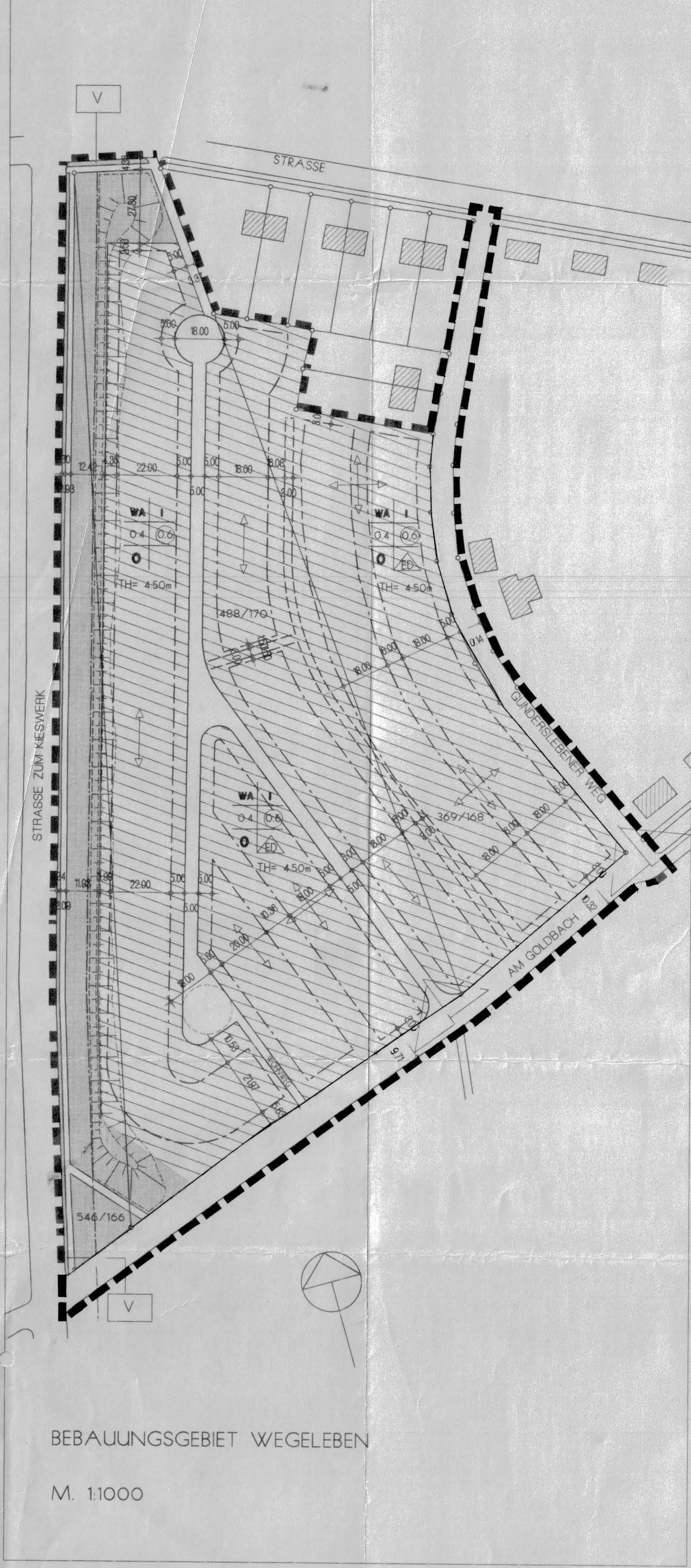




PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL
0.0 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE
TH= 4.50m TRAUFGREISE ALS HOCHSTGRENZE

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

0 OFFENE BAUWEISE
ED NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
--- BAUGRENZE
==> HAUPTFIRSTRICHTUNG

4. VERKEHRSFLÄCHEN

□ OFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
□ EINSCHL. FLÄCHE OFFENTL. PARKPLÄTZE
--- STRASSENABGRENZUNGSLINIE
V VERKEHRSGRUNDFLÄCHE

5. GRÜNFLÄCHEN

□ OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
□ ZWECKBESTIMMUNG
□ AUFSCHÜTTUNG (LARMSCHUTZWALL)

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

+ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
 DES BEBAUUNGSPLANES
--- MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BE-
 LASTENDE FLÄCHEN
△ SICHTDREIECKE

HINWEISE:

Regierungspräsidium Magdeburg
 Genehmigt gemäß Verfügung
 vom heutigen Tage
 mit Auslassung der Hinweise
 Magdeburg, den 10.04.1996.
 Im Auftrag
Mix

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Als Ausnahmen nach Par. 4 Abs. 3 BauNVO sind nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Alle anderen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des Par. 14 Abs. 1 BauNVO sind nur wie folgt zulässig:
 1.2.1 Einfriedungen, Terrassen und Kleinkinderspielflächen.
 1.2.2 Müllboxen, Pergolen und Schwimmbecken.
 1.2.3 Geräte- und Kleingewächshäuser bis max. 15 qm Rauminhalt je Baugrundstück.
 1.2.4 Sicht- und Windschutzblenden mit max. 180 m Höhe und 5,00 m Gesamtlänge je Baugrundstück.
 Alle übrigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind ausgeschlossen.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 2.1 Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete eingeschossige Vorbauten max. 1,5 m überschritten werden.
- 2.2 Garagen und Stellplätze sind soweit nicht anders angegeben auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 2.3 Die unter 1.2.4 genannten Sicht- und Windschutzblenden sind entlang der Straßenverkehrsflächen unzulässig. Zu den übrigen Grundstücksgrößen, mit Ausnahme bei Grenzbebauung, müssen sie mind. 3,0 m Abstand halten.

3. HOHE BAULICHER ANLAGEN

- 3.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKEF) darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,8 m über dem Bezugspunkt liegen (Normalhöhe).

Der Bezugspunkt ist die endgültige Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche am Schnittpunkt der Grundstück zugewandten Straßenbegrenzungslinie, gemessen in Richtung auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

- 3.2 Die Höhe der Traufe darf höchstens 4,5 m betragen. Zu messen ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dach ab OKEF.

4. GRUNPLANERISCHE FESTSETZUNGEN (PAR. 9 NR. 25A BAUGB)

- 4.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen und Sträuchern, wie z.B. Hainbuche, Liguster, Hartriegel, Feldahorn, Haselnuß o.ä. zu bepflanzen.
- 4.2 Die Freiflächen auf den privaten Grundstücken dürfen nur bis max. 40 % versiegelt werden. Das bedeutet, daß 60 % der gesamten Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten, d.h. als Grünfläche anzulegen sind.

Es werden angerechnet:

- uneingeschränkt alle Pflanz-, Emsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau
- zu 70 % Dachgrünflächen
- zu 30 % durchlässige, befestigte Wegflächen, wie wassergebundene Wegedecken, Kies- und Schotterwege, Rasengittersteinflächen

- 4.3 Je 140 qm versiegelter öffentlicher Verkehrsfläche ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum mit einer Mindestpflanzfläche von 4 qm anzupflanzen.

5. BAUMSCHEIBEN

Für Bäume ist eine Baumscheibe in der Größe von mindestens 2 m x 2 m zu verwenden.

6. SICHTDREIECKE

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Nutzung unzulässig, die die Sicht oberhalb einer 0,80 m über beide Fahrbahnkanten verlaufenden Ebene versperrt.

7. REGENWASSER

Im Baugebiet ist auf jedem Grundstück zur Gartenbewässerung mind. 2/3 des Regenwassers aufzufangen.

8. GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHT

Der Versorgungsträger hat das Recht, die festgesetzten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten.

9. LARMSCHUTZMASSNAHMEN

Die Lärmschutzmaßnahme westlich entlang der Straße zum Kieswerk (Gewerbegebiet West) erfolgt über einen 3,0 m hohen beplanten Erdwall.

Entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind für allgemeine Wohngebiete die schalltechnischen Orientierungswerte von 55/45 dB(A) als Tag- und Nachtwerte gegenüber Verkehrslärm einzuhalten.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10 000



PRAAMBE

Aufgrund des Par. 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. Par. 7 Abs. 3 der BauGB-Maßnahmen i. d. g. F. der Neukommunikation vom 23. 04. 1990 (BGBl. I S. 550) der Änderung des Wohnungsbau-Erschließungsgesetzes i. d. F. vom 22. April 1993 sowie nach Par. 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929) beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Vorhaben- und Erschließungsplan der Stadt Wegeleben vom 28.03.1995 für das Vorhaben "Gunderslebener Weg - Am Goldbach" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.

Wegeleben, den 03.01.1996

Stadtverordnetenvorsteher/
 Gemeindevorsteher



VERFAHRENSVERMERKE

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist der 246 a Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB i. V. m. Par. 4 Abs. 2 BauNVO.

Wegeleben, den 03.01.1996

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind am 06.12.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wegeleben, den 03.01.1996

3. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.10.1994 den Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung beschlossen. Die Begründung ist mit der Satzung beschlossen.

Wegeleben, den 03.01.1996

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie Begründung, hat am 23.11.94 bis zum 28.12.94 während der Zeit vom 30.00-12.00-18.00-18.00 nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis erfolgt, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

Wegeleben, den 3.01.1996

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.01.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wegeleben, den 3.01.1996

6. Der katastermäßige Bestand am 31.12.1995 sowie die geometrische Lage der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Wegeleben, den 3.01.1996

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.03.1995 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluss vom 28.03.1995 gebilligt.

Wegeleben, den 3.01.1996

8. Die Genehmigung dieses Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.03.1995 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Wegeleben, den 3.01.1996

9. Die Genehmigung dieses Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.03.1995 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Wegeleben, den 3.01.1996

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 28.03.1995 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

Wegeleben, den 3.01.1996

11. Die Vorhaben- und Erschließungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Wegeleben, den 3.01.1996

12. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.03.1995 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfalls- und Formvorschriften und von Mangel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (Par. 215 Abs. 2 BauGB) und weiter von Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.03.1995 in Kraft getreten.

Wegeleben, den 3.01.1996

13. Die Satzung ist am 28.03.1995 in Kraft getreten.

Wegeleben, den 3.01.1996

STADT WEGELEBEN

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "GUNDERSLEBENER WEG - AM GOLDBACH"

PLANUNGSBÜRO HOCHBAU + PROJEKTENTWICKLUNG
 ARCHITEKT . DIPL.-ING. HORST W. MÜLLER
 ROGGENKAMP 5 21709 HIMMELPFORTEN TEL. 04144-4414 FAX 04144-4814