



BEBAUUNGSGEBIET WEGELEBEN

M. 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRUNDFLÄCHENZAHL
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- TRAUFGHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- OFFENE BAUWEISE
- NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG
- BAUGRENZE
- HAUPTFRICHTUNG

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- OFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN EINSCHL. FLÄCHE OFFENTL. PARKPLATZE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSGRÜNFLÄCHE

5. GRÜNFLÄCHEN

- OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- ZWECKBESTIMMUNG
- AUFSCHÜTTUNG (LÄRMSCHUTZWALL)

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- SICHTDREIECKE

HINWEISE:

Heizungspräsidium Magdeburg
Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage
mit Anlagen/Beilagen/Hinweisen
Magdeburg, den 22.11.1995
im Auftrag

1. Änderung Planzeichenerfestsetzung nach PlanzV 90

- 1. Art der baulichen Nutzung
 - Allgemeines Wohngebiet (1.BA) (§ 4 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (2.BA) (§ 4 BauNVO)
- 2. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
- 3. Sonstige Planzeichen
 - mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauZVO)
 - Parzellierungsvorschlag (1.BA)
 - Flurstücksnummer
 - 1.BA/2.BA

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 Raumhöhe 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 Grundstücksgrenzen, 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 dem 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. Harbuche, 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-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenauflauf
 - zu 70% Dachgrünflächen
 - zu 30% durchlässige, befestigte Wegeflächen, 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 Fahrbahnen 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. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

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

PRA'AMBEL

Aufgrund des § 14 Abs. 1 Nr. 4 BauGB... (Text partially illegible)

Wegleben, den 03.01.1996

Stadtverordn. / steh. / Gemeindevorsteher

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung... (Text partially illegible)

Wegleben, den 03.01.1996

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange... (Text partially illegible)

Wegleben, den 03.01.1996

3. Die Stadtverordnetenversammlung hat am... (Text partially illegible)

Wegleben, den 03.01.1996

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes... (Text partially illegible)

Wegleben, den 03.01.1996

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten... (Text partially illegible)

Wegleben, den 03.01.1996

6. Der katastralmäßige Bestand an... (Text partially illegible)

Wegleben, den 03.01.1996

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan... (Text partially illegible)

Wegleben, den 03.01.1996

8. Die Genehmigung dieses Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplanes... (Text partially illegible)

Wegleben, den 03.01.1996

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom... (Text partially illegible)

Wegleben, den 03.01.1996

10. Die Vorhaben- und Erschließungssatzung... (Text partially illegible)

Wegleben, den 03.01.1996

11. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes... (Text partially illegible)

Wegleben, den 03.01.1996

Satzung der Stadt Wegleben

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gunderslebener Weg - Am Goldbach"

Aufgrund des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.97 wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Wegleben vom 16.10.2000 folgende Satzung über die 1. Änderung des B-Planes "Gunderslebener Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Teil A - Planzeichnung
Maßstab 1:1000
Zeichenfestsetzungen nach PlanzV 90

Teil B - Text
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Stadt Wegleben, den ... Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Wegleben hat am 14.10.1998 beschlossen, den Vorhaben- und Erschließungsplan "Gunderslebener Weg-Am Goldbach" zum B-Plan "Gunderslebener Weg-Am Goldbach" zu wandeln.

Stadt Wegleben, den ... Bürgermeister

2. Der Stadtrat Wegleben hat am ... beschlossen, den B-Plan "Gunderslebener Weg-Am Goldbach" gemäß § 13 BauGB zu ändern. Der Stadtrat Wegleben hat den Entwurf der 1. Änderung des B-Planes am ... bestätigt. Den betroffenen Bürgern ist durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme aufgefordert.

Stadt Wegleben, den ... Bürgermeister

3. Der Entwurf des geänderten B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 14.02.2000 bis 15.03.2000 im Baumarkt der Verwaltungsgemeinschaft "Untere Bode" während der offiziellen Dienstzeiten ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist in der Zeit vom 07.02.2000 bis 17.03.2000 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden.

Stadt Wegleben, den ... Bürgermeister

4. Der Stadtrat Wegleben hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.10.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Wegleben, den ... Bürgermeister

5. Der Stadtrat Wegleben hat am 16.10.2000 die 1. Änderung des B-Planes "Gunderslebener Weg-Am Goldbach" beschlossen.

Stadt Wegleben, den ... Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluß zur 1. Änderung des B-Planes "Gunderslebener Weg-Am Goldbach" wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des B-Planes in Kraft.

Stadt Wegleben, den ... Bürgermeister



STADT WEGELEBEN

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN "GUNDERSLEBENER WEG - AM GOLDBACH"

PLANUNGSBÜRO HOCHBAU + PROJEKTENTWICKLUNG
ARCHITEKT : DIPL.-ING. HORST W. MÜLLER
RODENKAMP 8 21706 HEMMELSPORTEN TEL. 04144-6414 FAX 04144-4814

Calbeische Straße 17
Postfach 1825
39008 Magdeburg



Telefax 0391-4060400
Telefon (0391) 4060300

Vorhaben	gemessen	
	kartiert	
	gezeichnet	
	geprüft	
Darstellung	bearbeitet	16.10.2000 Fr. Müller
	gezeichnet	16.10.2000 Fr. Scholz
	geprüft	16.10.2000 H. Böhm
	Masstab	1:1000 Blatt Nr.