



Planungspräsidium Magdeburg  
Genehmigt gemäß Verfügung  
vom heutigen Tage  
Magdeburg, den 23.08.1997  
im Auftrage  
*M. Wiese*

**B-PLAN** Schwanebeck  
Planunterlage  
Landweg  
Geschäftsbuchnr.: 9727502-9  
Maßstab M 1:1000  
Stand: April 1997  
Dipl.-Ing. Siegfried Wiese  
Offentl. best. Verm.-Ing.  
Untermühlenweg 7  
38895 Langenstein  
Tel. 03941/6846-0 Fax -121

**PRÄAMBEL**

Der Stadtrat der Stadt Schwanebeck hat aufgrund des § 246a Abs.1 Satz 1 Nr.6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S.2253), zuletzt geändert durch Art. 1 und 2 des Gesetzes vom 30.07.1996 (BGBl. I, S.1189 vom 05.08.1996), der Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs.4 BauGB sowie "§ 87 Ortliche Bauvorschriften" des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLSA) vom 23.06.1994 (GVBl. LSA Nr. 31/1994) in Verbindung mit dem § 6 und § 44 des Gesetzes über die Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.10.1993 (GVBl. LSA Nr. 43/1993) den Bebauungsplan "LANDWEG" bestehend aus :

- \* der Planzeichnung
  - \* Planungsrechtliche Festsetzungen
  - \* Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen
- in seiner Sitzung am 10.03.97 als Satzung beschlossen.  
Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

Schwanebeck, den 28.05.97

- Siegel -

*M. Wiese*  
Bürgermeister

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- Traufhöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Grünflächen (privat) (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- vorhandene Grundstücksgrenze

**NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der Bebauung	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl	max. Traufhöhe

**KARTENGRUNDLAGE**

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Langenstein, 02.02.97

*M. Wiese*  
Dipl.-Ing. Siegfried Wiese  
Offentl. best. Verm.-Ing.

**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)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsgebietes wird gem. §1 Abs.4-9 BauNVO die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet vorgegeben.  
Im als allgemeines Wohngebiet gekennzeichneten Bereich sind die im §4 Abs.2 BauNVO genannte Nutzungsart zulässig.  
Ausnahmen nach §4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

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

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

2.1 Gebäudehöhen (§9 Abs.2 BauGB)  
Die Traufhöhen der Gebäude dürfen die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit dem Planzeichen THmax als Höchstwert festgesetzte Traufhöhe (z.B. THmax 4,0m ü.OKG für eine höchstens zulässige Traufhöhe von 4,0 Meter über Oberkante Gelände) nicht überschreiten.

Traufe im Sinne dieser Festlegung ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche (§9 Abs.1 BauGB i.V.m. §16 Abs.2 BauNVO).

Bezugssystem ist das Höhenmittel der überbaubaren Fläche.  
Für die Geschöbzahl gelten die in nebenstehender Zeichnung vermerkten Obergrenzen.

Die Erdgeschößfußbodenhöhe darf maximal 0,6m über der Höhe am Schnittpunkt Gebäude/natürliches Gelände betragen.

2.2 Bauweise  
Die Bauweise im Plangebiet wird für alle dargestellten Bereiche nach BauNVO §22 Abs.1 und 2 als offene Bauweise unter Bezugnahme auf die erschließende öffentliche Verkehrsfläche definiert.  
Je Grundstück sind maximal 2 WE zulässig.

3. Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten

Stellplatzflächen, Garagen und Nebenanlagen für den ruhenden Verkehr sind durch die Anlieger ausschließlich und dem Bedarf angepaßt auf den Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen (nach §52 Abs.1 BauO LSA). Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf dem privaten Grundstück sind in Absprache mit dem Träger der Abfallbeseitigung Wendemöglichkeiten für die Müllentsorgung zu schaffen.

4. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch die Anlieger in den Grundstücksbereichen aufzufangen und in den Untergrund abzuleiten.

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

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 BauGB)

Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen sind zur grünordnerischen Einbindung in die landschaftliche Umgebung mit standortverträglichen Laubbäumen und/oder Obstgehölzen zu bepflanzen.  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die südlich angrenzende Grünfläche sind gärtnerisch anzulegen.  
Die in das Plangebiet südlich der Wohngebietsfläche aufgenommene private Grünfläche ist durch den Eigentümer zu einer Streuobstwiese zu entwickeln. Dazu sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zur Vervollständigung des Bestandes 6 Stck Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen und zu erhalten. Desweiteren sind alle erforderlichen Maßnahmen umzusetzen, u.a. ist das Grabeland in Dauergrünland umzuwandeln.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Dachgestaltung

Als Dachform sind für die Hauptgebäude Sattel, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.  
Die Dachneigung der Hauptgebäude muß mindestens 30° betragen.  
Die Farbe der Dächer von Doppelhäusern muß einheitlich sein.

2. Einfriedungen

Einfriedungen sind durch Pflanzungen einzubinden oder aber mit rankenden und kletternden Pflanzen zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.

3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Festsetzungen der Punkte 1-2 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.  
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100000,00 DM geahndet werden.  
Diese örtliche Bauvorschrift tritt am Tag der amtlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 23.05.1996. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ erfolgt.

Schwanebeck, 28.05.97

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §246a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §4 Abs.3 BauZVO beteiligt worden.

Schwanebeck, 28.05.97

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.12.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schwanebeck, 28.05.97

4. Der Stadtrat hat am 11.12.96 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Schwanebeck, 28.05.97

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zum Planungsrecht, sowie die Begründung haben entsprechend §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 02.01.97 bis zum 03.02.97 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 23.12.96 bis zum 13.02.97 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwanebeck, 28.05.97

6. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.03.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schwanebeck, 28.05.97

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zum Planungsrecht wurde am 10.03.97 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 10.03.97 gebilligt.

Schwanebeck, 28.05.97

8. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zum Planungsrecht wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom \_\_\_\_\_ Az: \_\_\_\_\_ -mit Nebenbestimmungen und Hinweisen- erteilt.

Schwanebeck, \_\_\_\_\_

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zur Planung wird hiermit ausgefertigt.

Schwanebeck, \_\_\_\_\_

10. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ 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 Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§44, 246a Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Schwanebeck, \_\_\_\_\_

planinhalt  
STADT SCHWANEBECK  
LANDWEG  
projekt

**BEBAUUNGSPLAN**  
MIT ORTLICHER BAUVORSCHRIFT

verfasser auftraggeber  
 FURSTE & PARTNER  
DIPLOMGENIEURE & STADTPLANER  
39104 MAGDEBURG \* Harnackstraße 7  
Tel./Fax (0391) 56 57 11 Tel./Fax (0391) 565718  
Funk 0171 324 87 28  
STADT SCHWANEBECK  
MARKTSTRASSE 1  
39397 SCHWANEBECK

maßstab datum format  
1: 500 im Original 5/97 A1