

KARTENGRUNDLAGE

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegen- schaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen bau- lichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geome- trisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlich- keit ist einwandfrei möglich.

Langenstein, 08.08.97



J. J. J.
 techn. best. Verm.-Ingenieur

LEGENDE DER GRUNDKARTE

- verm. Grenzpkt.
- unvern. Grenzpkt.
- Sickerschacht
- Wasserschieber
- Hydrant
- Laterne
- Top. Höhenpkt.
- Baum mit Durchm.
- Telefonzelle
- Br. Brunnen
- Gebüsch
- Zaun
- Mauer

PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Nienhagen hat aufgrund des § 246a Abs.1 Satz 1 Nr.6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.Dezember 1986 (BGBl. I,S2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 30.07.1996 (BGBl. I S.I vom 05.08.1996) den Bebauungsplan Nr.1 "Wohnanlage E.-Thälmann-Str.28a / Sozialer Wohnungsbau", bestehend aus :

- * der Planzeichnung
- * Planungsrechtlichen Festsetzungen

in seiner Sitzung am 22.04.97 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

Nienhagen, den 04.08.97



Hallensleben
 Hallensleben, Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemein- rates vom 24.10.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom _____ bis zum _____ erfolgt.

Nienhagen, 04.08.97

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.

Nienhagen, 04.08.97

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.08.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Nienhagen, 04.08.97

4. Der Gemeinderat hat am 13.08.96 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nienhagen, 04.08.97

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes , bestehend aus der Plan- zeichnung und den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Planungs- recht sowie die Begründung haben entsprechend §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 22.08.96 bis zum 25.09.96 während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Aus- legefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorge- bracht werden können, in der Zeit vom 14.04.96 bis zum 25.09.96 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nienhagen, 04.08.97

WA	o	II
0.4	1.2	TH _{max} 7,0m ü.Bezugshöhe FH _{max} 12,0m ü.Bezugshöhe

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.04.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Nienhagen, 04.08.97

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Planungsrecht wurde am 22.04.97 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Ge- meinderates vom 22.04.97 gebilligt.

Nienhagen, 04.08.97

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

Nienhagen, _____

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

Nienhagen, _____

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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44, 246a Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

Nienhagen, _____

Regierungspräsidium Magdeburg
 Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage
 Magdeburg, den 05.09.1997
 Im Auftrage
Weise



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 des Baugebietes
 Für den Geltungsbereich des Bebauungsgebietes wird gem.§1 Abs.4-9 BauNVO die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet vorgegeben.

1.2 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 TH_{max} als Höchstwert festgesetzte Traufhöhe (z.B. TH_{max} 7,0m für eine höchstens zulässige Traufhöhe von 7,0 Meter) 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).

Die Firsthöhen der Gebäude dürfen die in der Planzeichnung des Be- bauungsplanes mit dem Planzeichen FH_{max} als Höchstwert festgesetzte Firsthöhe (z.B. FH_{max} 12,0m für eine höchstens zulässige Firsthöhe von 12,0 Meter) nicht überschreiten.

Firsthöhe im Sinn dieser Festsetzung ist die horizontal verlaufende ungebrochene Schnittlinie zweier Dachflächen. (§9 Abs.1 BauGB i.V.m. §16 Abs.2 BauNVO).

Bezugssystem ist die aus der Planzeichnung dargestellte Schacht- deckelhöhe in der E.-Thälmann-Straße mit einer Grundhöhe von 10,0m (örtliches Höhensystem) = 0,00m .

Für die Geschoßanzahl gelten die in nebenstehender Zeichnung vermerkten Obergrenzen.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe 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.

Bei Ausnutzung der in der Planzeichnung dargestellten Grenzbe- bauung sind die baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

3. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr sind dem Bedarf angepaßt auf dem aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich zur Verfügung zu stellen (nach §52 Abs.1 BauO LSA).

4. Sichtflächen (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernder Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,8m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten; zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,5m Höhe.

5. Festsetzungen der Grünordnung (§9 Abs.1 BauGB)

5.1 Begeh- und befahrbare Verkehrsflächen, die aufgrund ihrer Zweckbe- stimmung nicht wasserdurchlässig befestigt sein müssen, wie z.B. PKW- Stellflächen, Fußwege und gestaltete Plätze, dürfen nur mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, wie z.B. mit möglichst grobfigurigem Pflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke.

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

Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind in dem aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereichen mit einem Pflanzgebot belegt. Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzbindungen (Baumpflanzungen/ vertikale Begrünung) sind spätestens 1 Pflanzperiode nach Baubeginn nachzuweisen. Alle vorhandenen Bäume sowie alle Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Abgängigkeit innerhalb einer Pflanzperiode (Oktober bis April) artgerecht zu ersetzen.

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- Traufhöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
- Firsthöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Grünflächen (öffentlich) (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Grünflächen (privat) (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25 BauGB)
- Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- vorhandene Grundstücksgrenze
- Sichtdreieck
- Ranker

planinhalt
 GEMEINDE NIENHAGEN
WOHNANLAGE "E.-THÄLMANN-STR. 28A"
SOZIALER WOHNUNGSBAU

projekt
BEBAUUNGSPLAN Nr.1

verfasser **FURSTE & PARTNER** DIPLOMINGENIEURE & STADTPLANER
 39104 MAGDEBURG • Harnackstraße 7
 Tel./Fax (0391) 56 57 11 Tel./Fax (0391) 565 718
 Funk 0171 324 87 28

auftraggeber
 GEMEINDE NIENHAGEN
 VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
 -SCHWANEBECK-
 39397 SCHWANEBECK

maßstab **1: 250 im Original** datum **05/97** format **1.00 / 59,4**