



WA 0.4 | o | II | TH_max 7,0m ü.OKStr

WA 0.4 | o | III | TH_max 9,0m ü.OKStr

WA 0.4 | o | I | TH_max 4,0m ü.OKStr

WA 0.4 | o | I | TH_max 4,0m ü.OKStr

KARTENGRUNDLAGE
 Gemeinde: Nienhagen
 Gemarkung: Nienhagen
 Flur: 2
 Maßstab: 1:500
 Stand der Planungsunterlage (Monat/Jahr): August 1997

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

322/88 vorhandene Grundstücksgrenze (vermessen)
 geplante Grundstücksgrenze (unverbindlich – als Vorschlag)
 vorhandene Grundstücksgrenze (graphisch)
 Leitung Elektro (Abbruch)
 vorhandene Gebäude
 geplante Gebäude (als Vorschlag)

PLANZEICHENFESTSETZUNG

- 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)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Fußgängerbereich (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Öffentliche Parkfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Grünflächen (öffentlich) (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Grünflächen (privat) (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Spielplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)
 - Spielplatz (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Regenrückhaltung (§ 9 (1) 16 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen entspr. Pflanzliste A (§ 9 (1) 25 BauGB)
 - Pflanzliste B
 - Pflanzliste C
 - Pflanzliste D
 - Pflanzliste E
- Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) 25 BauGB)
- Mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl	max. Traufhöhe
		Bebauungsform

Mit der Genehmigung der Planungsunterlage wird die Genehmigung zur Ausführung der Bauarbeiten erteilt. Die Genehmigung ist an die Einhaltung der Bauvorschriften gebunden. Die Genehmigung ist am 23.02.1997 erteilt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 24.10.95. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom ... bis zum ... erfolgt.
 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.
 3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.03.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 4. Der Gemeinderat hat am 11.03.97 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 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 15.04.97 bis zum 16.05.97 während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 08.04.97 bis zum 20.05.97 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
 6. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie sind hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
 7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.09.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zum Planungsrecht wurde am 16.09.97 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.09.97 gebilligt.
 9. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zum Planungsrecht wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.02.1997 Az: 25.33-31.000 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
 10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zur Planung wird hiermit ausgefertigt.
 11. 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 25.03.1997 bis zum 11.04.1997 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 Erhöhung von Entschädigungsansprüchen (§44, 246a Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden.
- Die Satzung ist am 25.03.1997 in Kraft getreten.

PRAAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Nienhagen hat aufgrund des § 246a Abs.1 Satz 1 Nr.6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S.2253), zuletzt geändert durch Art. 24 des Gesetzes vom 20.12.1996 (BGBl. S.2249,2076) der Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs.4 BauGB sowie "§ 67 Örtliche Bauvorschriften" des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLA) vom 23.06.1994 (GVBl. LSA Nr. 31/1994) in Verbindung mit dem § 6 und dem § 44 des Gesetzes über die Gemeindeordnung des Landes Sachsen - Anhalt vom 05.10.1993 (GVBl. LSA Nr. 43/1993) den Bebauungsplan Nr. 2 "WOHNGBIET WOLTERSWEG" bestehend aus:

- der Planzeichnung
- Planungsrechtlichen Festsetzungen
- Baurechtlichen Festsetzungen

in seiner Sitzung am 16.09.97 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

Nienhagen, den 09.12.97

Hollensleben, Bürgermeister

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 Baugebietes wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 1.2 Gemäß §1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß in den Wohngebieten Ausnahmen nach §4 Abs.3 der BauNVO nicht zulässig sind.
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 BauGB)
- Für die überbauten, anrechenbaren Flächen die in nebenstehender Zeichnung vermerkten Obergrenzen (entsprechend §17 BauNVO).
- 2.1 Gebäudehöhen
 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.OKStr) für eine höchstens zulässige Traufhöhe von 4,0m über Oberkante Straße) nicht überschreiten. Bezugssystem ist das Mittel des Straßenabschnittes, der das Grundstück erschließt. Traufe im Sinne dieser Festlegung ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche (§9 Abs.1 BauGB i.V.m. §16 Abs.2 BauNVO). Für die Geschößanzahl gelten die in nebenstehender Zeichnung vermerkten Obergrenzen.
- 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 zu erschießende öffentliche Verkehrsfläche definiert.
- 2.3 Einfriedigungen
 Je Grundstück sind max. 2 WE zulässig.
3. Garagen, Stellplätze und Zufahrten
 Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr sind durch die Anlage ausschließlich und dem Bedarf angepaßt auf den Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Je Grundstück ist nur 1 Zufahrt mit einer Breite von max. 3,00 m zulässig.
4. Grünordnerische Festsetzungen
- 4.1 Regelung des Wasserabflusses
 Für die Anlage eines Regenrückhaltebausystems auf der in der Planzeichnung festgesetzten Grünfläche sind erforderliche Befestigungen im Bereich von Zu- und Abflüssen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und so auszuführen (z.B. Grobschotterpacklage), daß sie gleichzeitig als Vegetationsstandort dienen können. Entlang der Uferbefestigungen ist eine Strauchpflanzung anzulegen. (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch die Anlieger in den Grundstücksbereichen aufzufangen und in den Untergrund abzuleiten.
- 4.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem.§9(1)25a+b BauGB
 Flächen mit aufgedeckter, gruppenartiger Bepflanzung. Zur äußeren Eingrünung sowie zur inneren Durchgrünung und Gestaltung Planungsgebietes sind durch Planantrag Pflanzangebote für Bäume und Sträucher festgesetzt. Entlang der K 1-318 sind die festgesetzten Flächen zur optischen Abschirmung der Verkehrsnutzung mit standortverträglichen Laubgehölzen der potentiell natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Richtwert 1 Baum oder 10 Sträucher/ 100 m².

- Flächen mit Schutzbepflanzung
 Der Bereich nördlich des vorhandenen Speichers am Woltersweg ist als überwiegend geschlossene Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste in der Begründung zum B-Plan anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
- Straßen- und Wegbegrünung/Parkplatzzeigrünung
 Entlang der Planstraße ist eine Baumreihe festgesetzt. Die Einzelstandorte können bei zwingenden Gründen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungsstrasse) bis zu 5,00m verschoben werden. Aufbau und Artenzusammensetzung regelt die Planzeichnung und die in der Begründung zum B-Plan zusammengestellten Artenlisten.
- Spielplatzzeigrünung
 Der in der Planzeichnung festgesetzte Spielplatzbereich ist durch Pflanzen einer Baum- und Strauchbepflanzung optisch von den Wohngebieten und soweit möglich von den Verkehrsflächen zu trennen.
- Gewässerbepflanzung
 Entlang der aus der Planzeichnung ersichtlichen Regenrückhaltebereiche ist eine standortgerechte Baum- und Strauchbestockung anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
- Begründung der privaten Bereiche
 Die nicht überbauten, anrechenbaren Flächen der als Wohngebiet klassifizierten privaten Bereiche sind zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Richtwert mindestens 1 Baum oder 10 Sträucher/ 400m². Die an den Rückfronten der nördlich und westlich gelegenen Wohngebieten dargestellten privaten Grünflächen sind für die Aufnahme des Regenwassers muldenförmig anzulegen und standortgerecht zu begrünen.
- Pflanzliste geeigneter, einheimische Baum- und Straucharten (Auswahl)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachgestaltung
 Als Dachform sind für die Hauptgebäude Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude muß mindestens 28° betragen. Die Farbe der Dächer von Doppelhäusern muß einheitlich sein.
2. Einfriedigungen
 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 Tage der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.
- Original
- planinhalt
GEMEINDE NIENHAGEN
WOHNGBIET "WOLTERSWEG"
 projekt
- BEBAUUNGSPLAN NR.2**
MIT ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
- verfasser auftraggeber
FURSTE & PARTNER
 DIPLOMGENIEURE & STADTPLANER
 39104 MADEBURG • Hornackstraße 7
 Tel.(0391) 56 57 11 Tel./Fax(0391) 565718
 Funk 0171 324 67 26
- GEMEINDE NIENHAGEN
 IN DER VG SCHWANEBECK
 39397 NIENHAGEN
- maßstab datum format
 1: 500 im Original 11/97 1,60/50