

PLANZEICHNUNG -TEIL A-

M. 1:500

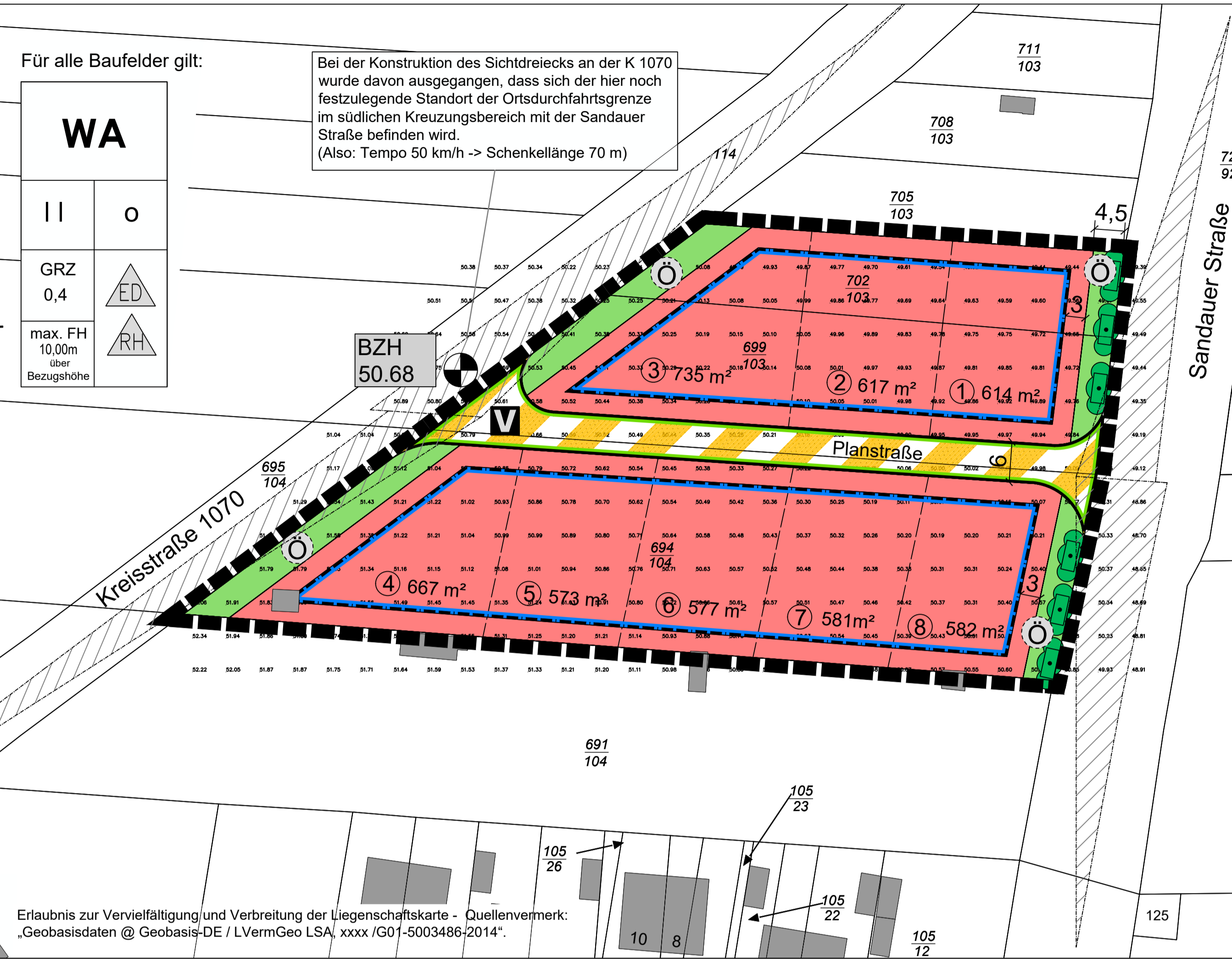
Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) (§§ 2 und 9) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.01.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3789)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) (§ 85) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187)

Für alle Baufelder gilt:

WA	
II	O
GRZ 0,4	ED RH
max. FH 10,00m über Bezugshöhe	

Bei der Konstruktion des Sichtdreiecks an der K 1070 wurde davon ausgegangen, dass sich der hier noch festzulegende Standort der Ortsdurchfahrtsgrenze im südlichen Kreuzungsbereich mit der Sandauer Straße befinden wird.
(Also: Tempo 50 km/h -> Schenkellänge 70 m)



Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung der Liegenschaftskarte - Quellenvermerk:
„Geobasisdaten @ Geobasis-DE / LVermGeo LSA, xxxx /G01-5003486-2014“.

TEXT - TEIL B

Vorschlag für die textlichen Festsetzungen zum B-Plan "Hospitalbreite II" der Stadt Arneburg

- Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO):
 - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)**
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf im WA durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) um bis zu 50% überschritten werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
„offene Bauweise“ gem. § 22 BauNVO:
Die Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet ist als offene Bauweise festgesetzt.
Es sind Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m zulässig.
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Innerhalb des nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) festgesetzt.
Im WA liegt die höchst zulässige Zahl bei max. 2 WE pro Haus.
- Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)**
Auf den geplanten Grundstücken im Plangebiet sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
Eine Überbauung zur straßenzugewandten Grundstücksseite ist nicht zulässig. Ausnahme bilden Parkflächen. Nebenanlagen sind nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen seitlich und rückwärts des Grundstücks zulässig.
- Festsetzungen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
Das auf den Grundstücken im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken selbst zu versickern.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) sowie Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

- Pro 500 m² Grundstücksfläche sind auf den privaten Grundstücken jeweils 2 Bäume, pro 300 m² Grundstücksfläche jeweils 1 Baum zu pflanzen.
- Gehölzbeseitigungen sind ausschließlich in dem Zeitraum vom 01.10 bis 28.02 eines jeden Jahres durchzuführen.
- Die bereits vorhandenen Gehölze im westlichen und östlichen Randbereich des B-Plangebietes sind wie unter Punkt 4 bzw. 5 in der Planzeichenerklärung dargestellt, dauerhaft zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 85 BauO LSA i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Dachformen und -neigungen

Die Dächer der Hauptgebäude (Wohngebäude) sind mit einer Dachneigung von bis zu 70° zulässig. Gleiches gilt für Nebengebäude.

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichnerverordnung 1990 – PlanzV 90

Planzeichen Erläuterungen, Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

max. FH 10,00 m über Bezugshöhe
Maximal zulässige Firsthöhe in m über Bezugshöhe (§ 18 BauNVO)

GRZ
II
Grundflächenzahl pro Grundstück (§ 19 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Reihenhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

4. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Vorhandenes Böschungsrain, Straßenbegleitend

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahme

Sichtdreieck

III. Darstellung ohne Normcharakter

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorhandene Gebäude

Kennzeichnung der Bezugshöhe mit Höhenangabe als Bezugspunkt für die Firsthöhe (außerhalb Geltungsbereich)

VERFAHRENSVERMERKE

Satzung der Stadt Arneburg über den Bebauungsplan "Hospitalbreite II" für das Gebiet, welches wie folgt begrenzt wird:
Plangebiet südöstlich der Kreisstraße 1070 (K 1070), westlich der Sandauer Straße und nördlich des Wohngebietes Hospitalbreite.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB sowie nach § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Arneburg vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan (B-Plan) "Hospitalbreite II", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) nebst der dem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 8 BauGB beizufügenden Begründung erlassen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan "Hospitalbreite II" des Stadtrats der Stadt Arneburg vom 18.12.2018.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt für die Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck am xx.xx.xxxx.

Arneburg, den Siegel gez. Lothar Riedinger
Bürgermeister

- Auf Beschluss des Stadtrats der Stadt Arneburg vom xx.xx.xxxx wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3 / § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

- Der Stadtrat der Stadt Arneburg hat am xx.xx.xxxx den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx während folgender Zeiten:

Montags bis Freitags von 08:00 – 12:30 Uhr
zus. Donnerstags von 14:00 – 17:30 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx im Amtsblatt für die Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck ortsüblich bekanntgemacht.
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.....de“ ins Internet eingestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Arneburg, den Siegel gez. Lothar Riedinger
Bürgermeister

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Stendal, den Siegel gez.
Landesamt für Vermessung und
Geoinformation, Sachsen-Anhalt

8. Der Stadtrat der Stadt Arneburg hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Stadtrat der Stadt Arneburg hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Arneburg, den Siegel gez. Lothar Riedinger
Bürgermeister

10. Die B-Plansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) nebst der Begründung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Arneburg, den Siegel gez. Lothar Riedinger
Bürgermeister

11. Der Beschluss des B-Plans "Hospitalbreite II" durch den Stadtrat der Stadt Arneburg sowie Internetadresse der Stadt Arneburg und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten, eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am xx.xx.xxxx (vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durch Aushang) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am xx.xx.xxxx in Kraft getreten.

Arneburg, den Siegel gez. Lothar Riedinger
Bürgermeister

Satzung über den Bebauungsplan -Hospitalbreite II- der Stadt Arneburg Landkreis Stendal

Übersichtskarte - Ohne Maßstab



Entwurf
Juli 2019



Maria-Goeppert-Straße 1
23562 Lübeck
Fon +49 451 317 504 50
Fax +49 451 317 504 66
Web www.bcs.de
Mail luebeck@bcs.de