Bebauungsplan Nr. 20

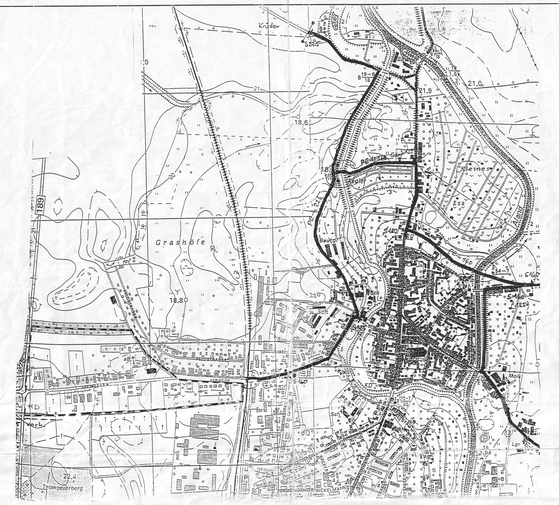
mit örtlichen Bauvorschriften

Seehausen

Wohngebiet "Arendseer Straße"

Gemarkung: Seehausen
Flur: 2, 3, 11

Teil A - Planzeichnung



Planzeichen für Bauleitpläne

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

0,3 | 0,6 — Grundflächenzahl — GRZ §§ 16 und 19 BauNVO
0,3 | 0,8 — Geschoßflächenzahl — GFZ §§ 16 und 19 BauNVO
I — Zahl der Vollgeschosse § 16 BauNVO
FH 9m — Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstwert in m über Bezugspunkt

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

o — Offene Bauweise
Baugrenze
E — nur Einzelhäuser zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Straßenverkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Trinkwasserleitung vorh.
Schmutzwasserleitung vorh. — Schmutzwasserleitung gepl.
Gasleitung vorh.

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Private Grünflächen

Anpflanzungen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Flurstücksgrenzen

Parzellengrenzen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

GW III — Trinkwasserschutzzone III

Beispiel — Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA	I	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,3	0,3	Geschoßflächenzahl
Bauweise	o	ED	Festsetzung der Hausform

Teil B - Textliche Festsetzungen

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1. Plangebiete WA 1 bis WA 5

Die für die Bebauung vorgesehenen Plangebiete WA 1 bis WA 5 werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt.
Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO sind für die Plangebiete WA 1 bis WA 5 nicht zulässig:
die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.
Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind für die Plangebiete WA 1 bis WA 5 folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Plangebiete MI 1 und MI 2

Die für die Bebauung vorgesehenen Plangebiete MI 1 und MI 2 werden als "Mischgebiete" entsprechend § 6 BauNVO festgesetzt.

§ 2. Maß der baulichen Nutzung

1. Entsprechend §§ 16, 17 BauNVO wird für die Plangebiete WA 1 bis WA 5 die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt.

2. Die Zahl der Vollgeschosse entsprechend § 16 BauNVO wird für die Plangebiete WA 1 bis WA 5 mit I festgesetzt.

3. Die Höchstgrenze für die Oberkante baulicher Anlagen gleich Firsthöhe (FH) wird mit 9,0 m festgesetzt.
Bezugshöhe ist die Oberkante der das Grundstück erschließenden Straße

4. Für die Plangebiete WA 1 bis WA 5 wird die Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechend § 20 BauNVO mit 0,3 festgesetzt.

5. Für die Plangebiete MI 1 und MI 2 wird die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend §§ 16, 17 BauNVO mit 0,6 festgesetzt.

6. Für die Plangebiete MI 1 und MI 2 wird die Höchstgrenze für die Oberkante baulicher Anlagen gleich Firsthöhe (FH) als Bezugshöhe ist die Oberkante der das Grundstück erschließenden Straße festgesetzt.

7. Für die Plangebiete MI 1 und MI 2 wird die Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechend § 20 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

8. Die Zahl der Vollgeschosse für die Plangebiete MI 1 und MI 2 wird gemäß §§ 16, 20 mit II festgesetzt.

§ 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

1. Für die Plangebiete WA 1 bis WA 5 wird entsprechend § 22 BauNVO die offene Bauweise (O) festgesetzt.

2. Für die Plangebiete MI 1 und MI 2 wird entsprechend § 22 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

3. Für den gesamten Planbereich WA 1 bis WA 5 und MI 1 und MI 2, werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

§ 4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

1. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Stellplätze und Garagen sind nur auf den dafür vorgesehenen und ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 5 Festsetzungen zur Zufahrtstraße Behn un Behn Großhandel, entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11

1. Der Straßenaufbau hat so zu erfolgen, daß die Deckschicht aus bituminösem Material ausgeführt wird.

2. Die Straßenentwässerung der Zufahrtstraße muß in Richtung Gelände der Firma Behn und Behn erfolgen.
Das Regenwasser muß dort entsorgt werden.

3. Die Straßenbeleuchtung muß so erfolgen, daß im Giebelbereich des vorhandenen Gebäudes auf dem Flurstück 21 kein Beleuchtungsmast vorgesehen wird.

4. Mit dem Straßenverkehrsamt ist eine Höchstgeschwindigkeit von 30 Km/h zu vereinbaren.

5. Die Höhenlage der Straße ist so zu planen, daß Oberkante Straßenbelag der Höhenlage des Grundstücks Arendseer Straße 42a entspricht.

III. Gestalterische Festsetzungen entsprechend § 87 der Landesbauordnung Land Sachsen - Anhalt

§ 1 Für die Plangebiete WA 1 bis WA 5 sind als Dachformen nur zulässig Satteldächer oder Walmdächer, Krüppelwalmdächer. (gilt nur für den Hauptbaukörper)
Flachdächer sind nicht zulässig.

§ 2 Für die Plangebiete WA 1 bis WA 5 sind als Dacheindeckung nur zulässig:

Betondachsteine oder Dachziegel

§ 3 Für die Plangebiete WA 1 bis WA 5 sind als Dachneigung zulässig:

zwischen 35° und 45°

§ 4 Grundstückseinfriedungen für alle Plangebiete sind aus Holz oder als Hecke vorzusehen.
Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,30 m nicht überschreiten.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten entsprechend § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen - Anhalt

1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen der § 1 Dachformen, § 2 Dacheindeckungen, § 3 Dachneigung und § 4 Grundstückseinfriedungen zuwiderhandelt.

2. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

Seehausen
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 mit örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet Arendseer Straße

P r a a m b e l

Aufgrund des § 10 des Baugesetzes (BauGB) vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253) in der derzeit gültigen Fassung und des § 8 Abs. 3 und Abs. 4 der Bauordnung des Landes Sachsen - Anhalt (Bauo LSA) vom 23.07.1998 (GVBl. LSA 1998, 244) in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlußfassung der Stadtrat vom 30.05.1996 und mit Genehmigung höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 mit örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet Arendseer Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

I. Planzeichnung
II. Textliche Festsetzungen

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 03.06.93
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 14.06.93 bis 28.07.93 erfolgt.

Seehausen, d. 15.08.96 ..... Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Seehausen, d. 15.08.96 ..... Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 01.06.93 durchgeführt worden.

Seehausen, d. 15.08.96 ..... Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.07.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Seehausen, d. 15.08.96 ..... Bürgermeister

Der Stadtrat hat am 25.01.94 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Seehausen, d. 15.08.96 ..... Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.02.94 bis zum 18.03.94 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 02.02.94 bis zum 02.03.94 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Seehausen, d. 15.08.96 ..... Bürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.06.94 geprüft.

Seehausen, d. 15.08.96 ..... Bürgermeister

Der Stadtrat hat am 24.08.95 die Fortschreibung des geänderten Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Seehausen, d. 15.08.96 ..... Bürgermeister

Die Fortschreibung der geänderten Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 11.09.95 bis zum 27.09.95 während der Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Seehausen-Altmark nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 19.10.95 bis zum 17.11.95 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Seehausen, d. 15.08.96 ..... Bürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.09.-23.09.96 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Seehausen, d. 15.08.96 ..... Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Uwe Pietsch
Str. d. Oktoberrevolution 77, 39606 Stendal
Tel.-Nr. / Fax 03931/51 51 04

Stendal, d. 06.07.1996 ..... Unterschrift
Ort, Datum

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.05.96 von dem Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 23.05.96 gebilligt.

Seehausen, d. 15.08.96 ..... Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Seehausen, d. ..... Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:
des Katasteramtes: Stendal
Gemeinde: Stadt Seehausen
Gemarkung: Seehausen
Flur: 2, 3, 11
Maßstab: 1:1000
Stand der Planunterlage (Monat, Jahr): 05.1995
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt:
am:
Aktenzeichen:

Vervielfältigungsvermerk:

Vervielfältigung nur für nicht gewerbliche Zwecke erlaubt, dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung (§ 13, Abs. 5 u. § 19, Abs. 7 VermKatGLSA vom 22.05.92; GVBl S 362)

Landesvermessungsamt Magdeburg
Geändert gemäß Verfügung
Bearbeitungsvermerk
vom 24.10.96

Hinweis: Änderungen vom 23.12.97 rot.

Seehausen
Wohngebiet "Arendseer Straße"

Landkreis: Osterburg

Planverfasser: INCO Invest - Consult GmbH, Gustav-Adolf-Str. 15, 39101 Magdeburg

Bebauungsplan Nr. 20

M 1:1000

Datum: 27.01.97