Planzeichenerklärung

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeine Wohngebiete

(WA) — Bestand

2) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II — Zahl der Vollgeschoße

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

0,6 — Geschoßflächenzahl (GFZ)

3) BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baugrenze

4) VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (entfällt, wenn sie mit einer Baulinie zusammenfällt)

Gehwege

Zweckbestimmung:

V — Verkehrsberuhigte Bereiche

5) FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Zweckbestimmung:

Trafostation

Fläche für Wege- und Leitungsrechte

6) GRÜNFLÄCHEN

Dauerkleingärten

Öffentliche Grünfläche

7) PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

Anpflanzungen:

Bäume, im Bestand, erhaltenswert

Gartenanlage u. ungenutzte Grünfläche

8) SONSTIGE PLANZEICHEN

Zweckbestimmung:

Spielplatz

Grenze des räumlichen Gestaltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festlegungen

1. Im Bereich von Sichtdreiecken an Straßeneinmündungen sind nicht zulässig:

a) Stellplätze und Garagen

b) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,8 m Höhe über Straßenniveau.

Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,5 m.

2. Garagen

Bei den ein- und zweigeschossigen Eigenheimen sind für die straßenseitigen Endhäuser die Garagen auf der Grundstücksgrenze zur Straße zu errichten, wobei bei allen Garagen der Mindestabstand zur Straße 5,00 m und der maximale Abstand 10,00 m beträgt.

3. Einzelbäume auf privatem Grund — § 9,Abs. 1, Nr.25 BauGB

Auf den Privatgrundstücken ist, nach Abschluß der Bauarbeiten, zwischen Straßenbegrenzung und Gebäude je ein Laubbaum als Hochstamm mit mindestens 10 cm Stammumfang zu pflanzen. Er ist ständig zu pflegen und bei Abgängigkeit durch einen gleichartigen zu ersetzen. Folgende Arten sind dabei zulässig:

Mehlbeere (Sorbus intermedia),
Eberesche (Sorbus aucuparia),
Felsenbirne (Amelanchier ovalis),
Rot- und Weißdorn (Crataegus monogyna, C. laevigata),
Kirsche (Prunus avium)
und andere standortheimische Laubbäume mind. 2. Ordnung

4. Grünordng. Festsetzungen

Als Einfriedungen sind auf privaten Grundstücken, entlang der der Grenzen zum öffentlichen Straßenraum hin, nur Hecken oder vertikal strukturierte Holzzäune zulässig. Bei Hecken sind folgende Arten zu bevorzugen:

Hainbuche (Carpinus betulus),
Liguster (Ligustrum vulgares),
Buche (Fagus sylvatica),
Kornelkirsche (Cornus mas) und
Berberitze (Berberis vulgaris).

Evtl. Metall- oder Steinpfeiler der Holzzäune haben sich in Material und Farbe den baulichen Anlagen anzupassen. Die Einfriedungen sollen eine Höhe zwischen 80 und 100 cm erreichen.

5. KFZ-Stellplätze — § 9, Abs. 1, Nr.25 BauGB

Werden 4 oder mehr KFZ-Stellplätze nebeneinander angeordnet, ist für je 4 Stellplätze ein Großbaum (Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides) oder Esche (Fraxinus excelsior)) mindestens als Hochstamm, 3 x verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang, zu pflanzen, zu pflegen und ständig zu erhalten. Die Bäume sollen die KFZ-Stellplätze überragen.

Textliche Festlegung über Gestaltung

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gem. § 2 und 5 des Kommunalverfassungsgesetz vom 17.05.1990 (GLB I, Nr. 28) in Verbindung mit § 9 BauGB der Bauordnung vom 20.07.1990 (GLB I, Nr. 50) sowie § 83 der BO Bau O.

1 Geltungsbereich:
Diese Bauvorschrift gilt nur innerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes.

2 Dachformen:
Zugelassen sind nur Sattel- oder Walmdächer. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Nebenanlagen und Carports.

3 Dachneigung:
Es sind nur Dachneigungen von 28° bis 48° zulässig.

4 Dacheindeckung:
Die Dacheindeckung muß mit Dachsteinen erfolgen (Ton oder Beton).

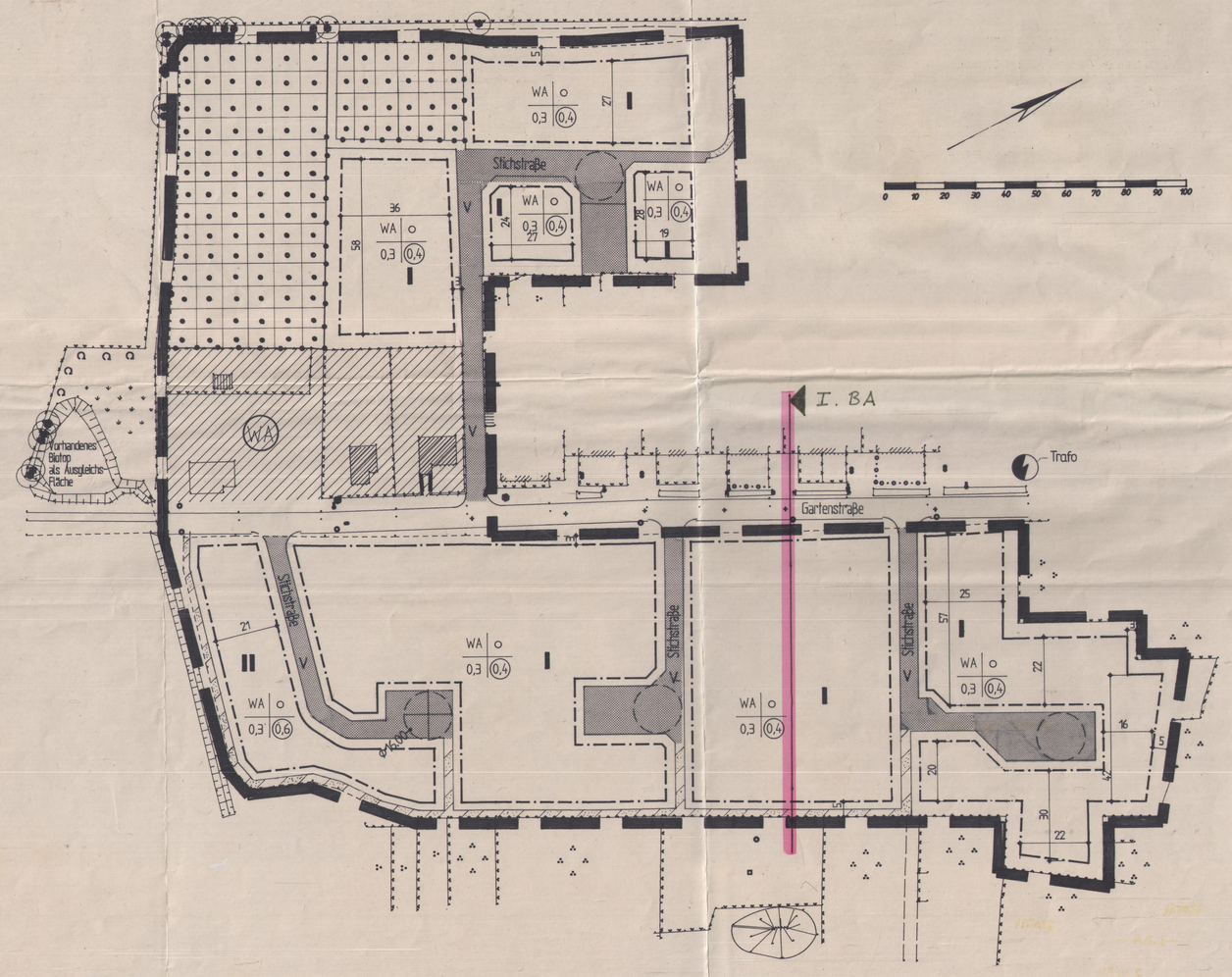
5 Höhenlage:
Bei den ein- und zweigeschossigen Eigenheimen ist die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses auf max. 0,60 m über Straßen- oder Wohnwegniveau begrenzt.

6 Außenwände:
Auf Außenwänden sind Materialien oder Anstriche, die Mauerwerk, Fachwerk oder andere natürliche Baustoffe imitieren, sowie Blech und Kunststoffe nicht zulässig.

7 Überdachantennen:
Überdachantennen sind nur als Sammelantennen für sämtliche Wohnungen eines Baublocks oder einer Hauszeile zulässig.

8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 84 Abs. 1 Bau O, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 8 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht. Diese Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis 100.000,- M geahndet werden.



Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Schönberg hat in ihrer Sitzung am 28.09.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.10.1993 ortsüblich bekannt gemacht.

Schönberg, den 15.04.94 — Bürgermeister

Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Schönberg hat in ihrer Sitzung am 23.11.93 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 22.11.93 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 29.11.93 bis 29.12.93 gemäß § 3 Abs 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schönberg, den 15.04.94 — Bürgermeister

Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Schönberg hat in ihrer Sitzung am 24.02.94 die Rücknahme des abschließenden Beschlusses und der Satzung zugestimmt.
Am 24.02.94 wurde die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.
Am 25.02.94 wurde der Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 08.03.94 bis 12.04.94 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schönberg, den 15.04.94 — Bürgermeister

Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Schönberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am 15.04.94 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schönberg, den 15.04.94 — Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist der Bezirksregierung Magdeburg gemäß § 11 BauGB am 18.04.94 zur Genehmigung vorgelegt worden.

Schönberg, den 15.04.94 — Bürgermeister

Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Schönberg ist dem in der Genehmigungsverfügung vom 18.05.94 Az.:610-24-00 ausgeführten Maßgaben in ihrer Sitzung am _____ beigetreten.
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen dieser Maßgaben vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Schönberg, den

Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 18.05.94 im Amtsblatt _____ bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 18.05.94 rechtsverbindlich geworden. — I. BA —

Schönberg, den 18.05.94 — Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Schönberg, den

Bürgermeister

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schönberg, den

Bürgermeister

Präambel mit örtlicher Bauvorschrift

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. IS. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 885, 1122), und des § 83 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 4 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (GBl. I S. 929) in Verbindung mit § 2 Abs. 1 des Gesetzes zur Einführung des Gesetzes vom 20.07.1990 über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (GBl. I S. 950), und des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung vom 17.05.1990 (GBl. I S. 255), übergeleitet durch Anlage II Kapitel II Sachgebiet B Abs. I des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnungsbaugesetzes vom 22.04.1993 BG Blatt I Seite 466.

Vervielfältigungsvermerke

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.08.93).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Die Übereinstimmung mit den Angaben aus dem Liegenschaftskataster wird gemäß § 3 Abs. 1 der Bauvorlageanordnung vom 13.10.1992 (GVBl. LSA S. 749) bescheinigt.

Stendal, den 14.04.1994 — (Vermessungsingenieur)

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Uwe Schmidt

Osterburg, den

(Katasteramtsdirek.)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 3, Flurstück 619/28, 271/1, 271/2, 491/271, 544/271
Maßstab: 1 : 1000

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigung ist für eigene, nicht gewerbliche Zwecke (z.B. Zwecke der Bauplanung) gem. Vermessungs- und Kataستergesetz durch das Katasteramt Osterburg erlaubt.

Entwurfsverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch die -HAUSBAU- Architektur- und Ingenieurbüro GmbH, Seehausen.

Seehausen, im

Planverfasser

SCHOENBERG

Verwaltungsgemeinschaft Seehausen/Altm.

Regierungspräsidium Magdeburg
Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage
Magdeburg, den 18.05.1994
Im Auftrag

Bebauungsplanentwurf Schönberg
Wohnbebauungsgebiet "Gartenstraße"

HAUSBAU Architektur- und Ingenieurbüro GmbH

-HAUSBAU-
Architektur- und Ingenieurbüro GmbH
Winkelmann Platz 2b
39615 Seehausen
Tel. 039 39 861 28 71

M 1 : 1000

Gepl.					
Gez.					
Datum	November 1993				
Größe					
Blatt-Nr.					