BEBAUUNGSPLAN (SATZUNG)
" GÄRTNEREIWEG "

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Sinne des § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl.I.S.2253). Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung von Investitionen und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl.I.S.466) sowie des § 83 der Bauordnung (BauO) vom 20.7.1990 (BGBl.I 1990, S.929).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 2 des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 und 22.4.1993 sowie des § 83 der Bauordnung vom 20.7.1990 wurde von den Stadtverordneten der Stadt Calbe/Saale am . .1993 beschlossen.

Die Planausarbeitung erfolgte durch das Ingenieur -u. Sachverständigenbüro Oskar - Heinz Werner, An der Saale 6e, 39240 Calbe/Saale.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.2.1986 (BGBl. S. 2253)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. S. 127)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990
Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.7.1990 (GBl. Nr. 50, S. 929)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB):

Gemäß Flächennutzungsplan liegt das Baugebiet im allgemeinen Wohngebiet (WA).

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO):

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Höhe der baulichen Anlage:
(§ 18 BauNVO):
max. Traufhöhe 5,20 m ü.Straße

Grünordnerische Festlegungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB):

Entlang der Siedlungsstraße wird eine Bepflanzung mit Hängebirken, Flieder, Holunder sowie Beerensträuchern vorgenommen. Im Bereich des Wendeendelle ist die Anpflanzung von Kastanien geplant. Der Abschluß der Siedlung zur Sankt-Norbert-Straße wird mit Holunder, Hagebutte, Flieder und rotem Hartriegel gesichtet.
Die exakte Lage der Pflanzung kann während der Realisierung den örtlichen Erfordernissen angepaßt werden. Die Gartenanlagen der Eigenheime können individuell gestaltet werden, mindestens ein einheimischer Laubbaum ist anzupflanzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 83 BauO in Verbindung mit § 9, Abs. 4 BauGB)

Dachform/Dachneigung:

Die Hauptgebäude erhalten Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer. Die Dachneigungen, 28 - 48 Grad, sollen symmetrisch sein. Nebengebäude sind mit allen Dachformen erlaubt.

Dacheindeckung:

Bei der Dacheindeckung sind Dachziegel nach DIN 456 oder Betondachsteine in roten, anthrazit oder schwarzen Farbtönen zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen können Glas - oder Blechdeckung zulässig sein. Verwahrungen aus Blech oder ähnlichen Werkstoffen sind möglich. Bitumendachpappe, Kunststoffe und großflächige Faserplatten, sichtbar angeordnet, sind verboten.

Dachauf- und Dacheinbauten:

Diese haben sich in Form, Farbe und Material in die umgebenden Dachflächen einzufügen. Dachflächenfenster und Balkone sind zulässig.

Dachflächen können mit Sonnenkollektoren bestückt werden.

Fassadenmaterial und -farbgebung:

Für die Fassadengestaltung der Außenwände sind Putz und Sichtmauerwerk zulässig.

- flächenhafte Metallverkleidung
- Kunststoffverkleidung
- glasierte Keramikplatten
- Buntsteinputze.

Die Verwendung Ähnlich wirkender sowie greller oder glänzender Anstriche ist ebenfalls unzulässig.
Der Fassadenanstrich ist ausschließlich in hellen Farbtönen zulässig; auch farblich abgesetzte Putzdekorationselemente.

Fassadengliederung:

Bei der Anordnung der Fassadenöffnungen ist ein axialer Bezug zwischen den einzelnen Geschossen herzustellen. Horizontale Fensterbänder bzw. Fensterreihungen sind durch Zwischenpfeiler oder Pfosten zu unterbrechen.
Zur Unterbrechung der Fassade sind im Bereich der Öffnungen, am Eingang und bei Linsenen farbliche Absetzungen möglich.

Erker/Fassadenvorsprünge/Vordächer:

Erker sowie sonstige Fassadenvorsprünge dürfen nicht mehr als 2/3 der Fassadenbreite einnehmen und nicht mehr als 1,5 m vor oder hinter die Gebäudefront vorspringen. Vordächer sind unter besonderer Berücksichtigung der Fassadengliederung und mit witterfestenden Materialien und deren Farbgebung zulässig.

Einfriedung:

Eine Einfriedung der Grundstückgrenzen mit massiven Baustoffen, insbesondere zum öffentlichen Straßenraum hin, ist unzulässig.

Ordnungswidrigkeiten:

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Maßnahmen der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften verstößt.
Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.
Der § 81 der BauO ist entsprechend anzuwenden.

Regierungspräsidium Magdeburg
Genehmigt gemäß Verfügung
vom heutigen Tage
mit folgenden Maßgaben/Auflagen:
Magdeburg, den 22.07. 19.. 94
Im Auftrage
[illegible]

BEBAUUNGSPLAN
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
EIGENHEIMSIEDLUNG "GÄRTNEREIWEG"

GEMARKUNG: CALBE
FLUR: 33
FLURSTÜCK: 121/2;122;123;117/2;181/25

MASZSTAB: 1:500

PLANERSTELLER: INGENIEURBÜRO BAU
OSKAR-HEINZ WERNER
AN DER SAALE 6E
CALBE/SAALE

Werner
PLANERSTELLER

CALBE, DEN 30.07.1993

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom . . 1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist in der Schönebecker Volksstimme am . . 1993 (Bd. durch Aushang vom . . 1993 bis . . . 1993 erfolgt.

Calbe/S., den . . . 1993

(Siegel) Der Bürgermeister

2. Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 30.9. 1993 ist auf Grund Pph. 2 Satz 2 BauGB/Maßnahmen von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden. 4.3. 1994

(Siegel) Der Bürgermeister

3. Die TOP Die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Pph. 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. 4.3. 1994

(Siegel) Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 5.10. 1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. 4.3. 1994

(Siegel) Der Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.9. 1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. 4.3. 1994

(Siegel) Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Textteil Teil B, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 18.10. 1993 bis zum 18.11. 1993 während der Öffnungszeiten nach Pph. 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, am 6.10. 1993 in der Schönebecker Volksstimme sowie durch Aushang vom 6.10. 1993 bis zum 20.10. 1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

(Siegel) Der Bürgermeister

7. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im 3.2. 1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt. 4.3. 1994

(Siegel) Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Textteil (Teil B), wurde von der Stadtverordnetenversammlung am . . 1993 als Satzung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom . . 1993 gebilligt. 4.3. 1994

(Siegel) Der Bürgermeister

9. Die Satzung der Stadtverordnetenversammlung vom . . 1993 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Ordnung werden als richtig bescheinigt.

Calbe/S., den . . 1993

(Siegel) Der Bürgermeister

10. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 3.2. 1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt.

Calbe/S., den 23.5. 1994

(Siegel) Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom . . 1994 erfüllt. Die Hinweise sind zu beachten. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom . . 1993 AZ: bestätigt.

Calbe/S., den . . 1993

(Siegel) Der Bürgermeister

12. Die Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Calbe/S., den 23.5. 1994

(Siegel) Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 17.5. 1994 in Bekanntmachungsblatt des Landkreises Bördekreis 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 (Pph. 215 Abs. 2 BauGB) und weiter die Rechtsfolgen (Pph. 215 Abs. 2 BauGB) und weiter

Calbe/S., den 23.5. 1994

(Siegel) Der Bürgermeister

Zeichenerklärung

FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

0.4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
z.B. 0.4 als Höchstgrenze

TH max 5,2 m — Max. Traufhöhe über Oberkante Fahrbahndecke der angrenzenden Verkehrsfläche (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
z.B. 5.20 m

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

O — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung :

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

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

Elektrizität — Anfall

Telekom

Gas

Wasser

Abwasser

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

30 — Vorgarten, z.B. 1,50 Meter

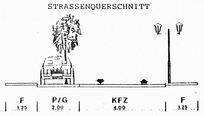
Nutzungsschablone mit Angabe von
1. Gebietsart
2. Max. Traufhöhe
3. Grundflächenzahl
4. Dachform (SD - Satteldach)
5. Bauweise
6. Dachneigung

1	2
3	4
5	6

HINWEISE

Vorschlag Grundstücksaufteilung

Alle Maße sind in Metern angegeben

Kartengrundlage ist ein Auszug aus der amtlichen Flurkarte

STRASSENQUERSCHNITT