
1. vereinfachte Änderung

BEBAUUNGSPLAN NR. 101

STADTGEBIET Tangermünde-West

BEREICH Lorenzsche Feld-Lüderitzer
Straße

AKTENZEICHEN:

BETRIFFT: Textliche Festsetzung und

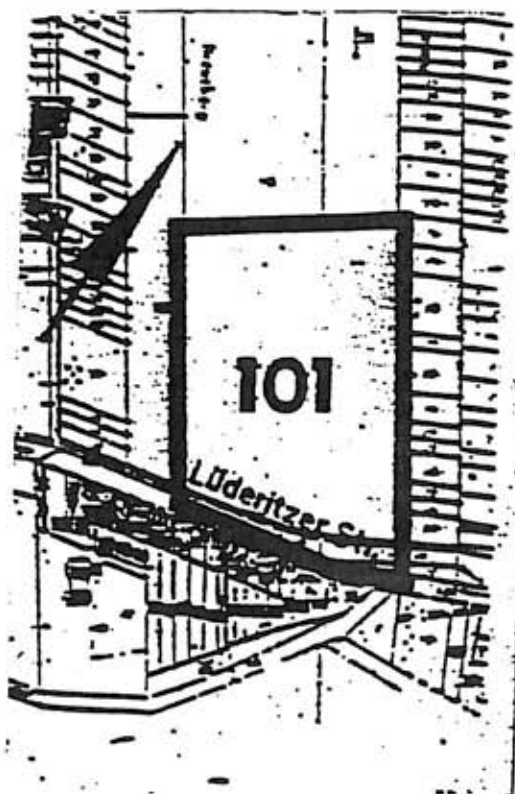
Begründung

.....

BEBAUUNGSPLAN NR. 101
STADTGEBIET Tangermünde-West
BEREICH Lorenzsche Feld -Lüderitzer Straße

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Übersichtsplan M. 1 : 10.000



Diese Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind im Bebauungsplan verbindlich dargestellt. In dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10.000 ist die Grenze des Plangebietes gekennzeichnet. Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereich haben nur nachrichtlichen Charakter.

1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Plan und diesem Text. Außerdem ist eine Begründung beigefügt.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung verbindlich.

2.1.1 Reines Wohngebiet - WR - (§ 3 BauNVO)

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind nicht zulässig.

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) mit Änderungen vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093),

das Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBl. Nr. 50 S. 929

die Baunutzungsordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet, das begrenzt wird durch:

- | | |
|-----------|---|
| im Norden | durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 1320/205 und deren westliche Verlängerung bis zur Flurstücksgrenze des Flurstückes 1043/208, |
| im Osten | durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1388/204, 1387/204, 1386/204, 1385/204, 1384/204, 1383/204, 1382/204, 1381/204, 1380/204, 1379/204, 1378/204, 1377/204 und der südlichen Verlängerung dieser Linie bis zur Lüderitzer Straße, |
| im Süden | durch die nördliche Grenze der Lüderitzer Straße (210/1) und |
| im Westen | durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 1043/208. |

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 u. 5 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2.1.3 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind in reinen und allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig, außer auf den Flächen, die für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen eingeschränkt sind (s. Pkt. 2.1.5).

Hier sind nur Stellplätze in einer Breite von 6,0 m einschließlich der Zufahrt zulässig. Carports sind auf diesen festgesetzten Flächen dann zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6,0 beträgt und sie in einem Abstand von mindestens 1,50 m von der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

2.1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Auf den Flächen, die für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen eingeschränkt sind, sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung der Baugrunderstücke mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und postalischen Anschlüssen und der Beseitigung von Abfällen dienen, sowohl Zu- und Abfahrten. Auf allen anderen Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen allgemein zulässig.

2.1.5 Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind grundsätzlich alle Flächen in einer Tiefe von 5,00 m hinter der Begrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche. Geringere Abstände können sich aus den festgesetzten Baugrenzen ergeben.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16 - 21 a der Baunutzungsordnung zulässig. Die max. überbaubaren Grundstücksflächen (s. Pkt. 2.3.2) dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grundflächen- und Geschößflächenzahlen nicht entgegenstehen.

2.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist in allen Baugebieten gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

2.2.2 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Grundfläche darf durch die o. a. Anlagen in den Baugebieten max. um 50 % überschritten werden. Im Einzelfall kann von der Einhaltung dieser Grenzen abgesehen werden

- bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
- wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

2.2.3 Grundstücksgröße

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB werden im reinen und allgemeinen Wohngebiet die Mindestgrundstücksgrößen für Einzelhäuser bei Neuparzellierungen auf 600 m² festgesetzt.

Einzelparzellen der drei Doppelhäuser dürfen kleiner als 600,0 qm sein.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im reinen und allgemeinen Wohngebiet ist nur die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen in offener Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

2.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

3. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 83 Abs. 1 und Abs. 4 BauO werden die nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.1 Außenwände und Dächer

Die Außenwände der Gebäude sind hell zu verputzen oder mit roten bis braunroten Vormauerziegeln zu verklintern. Die Dächer sind mit rot bis rotbraunen Dachpfannen einzudecken. Die Dachneigung soll zwischen 35° und 45° betragen. Es wird eine Drempehöhe von max. 0,90 m festgesetzt.

Die max. Sockelhöhe wird auf 0,75 m, bezogen auf die unmittelbare Kanaldeckelhöhe-Straße, festgelegt.

3.2 Vorgärten

Als Vorgärten gelten die Flächen, die unter Pkt. 2.1.5 als Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen festgesetzt sind.

Vorgärten sind gärtnerisch einzugrünen.

Als Einfriedung sind nur Grünhecken bis 1,80 m Höhe zulässig.

3.3 Gestaltung von Carports in Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

In den u. Pkt. 3.2 festgesetzten Flächen zulässige Carports (s. u. Pkt. 2.1.3) dürfen in diesem Bereich keine geschlossenen Seitenwände aufweisen.

3.4 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten i. S. d. § 13 BauO sind gemäß § 83 Abs. 1 BauO nur an der Stätte der Leistung oder an den Außenseiten der Gebäude im Erdgeschoß bis zur Fenstersohlbank des 1. Obergeschosses zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften soll in der Regel bei bandartigen Anlagen über 2,50 m Länge eine Höhe von 0,50 m; bei Einzelschildern bis 2,50 m Länge eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Tangermünde, den

Begründung gem. § 9 (8) Bau GB zur 1. vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 101 - "Lorenz'sches Feld"

Die Stadt Tangermünde beabsichtigt, für den B-Plan Nr. 101
(Lorenz'sches Feld) eine vereinfachte Änderung durchzuführen.

Die im rechtskräftigen B-Plan ausgewiesenen Grundstücksflächen
gehen überwiegend von einer Reihen- und Doppelhausbebauung aus.
Die zukünftigen Eigentümer bzw. Bauherren wünschen sich jedoch
(bis auf 3 Doppelhausanlagen) eine Einzelhausbebauung. Dement-
sprechend folgt eine Neuparzellierung der Grundstücksflächen mit
einer Korrektur der ausgewiesenen Bauflächen ohne jedoch den an-
gestrebten Siedlungscharakter mit der vorgesehenen Straßenführung
zu stören bzw. zu verändern.

Die örtlich durchgeführten Messungen zur Bildung der Einzelpar-
zellen haben Abweichungen von den Maßgrundlagen des B-Planes
aufgezeigt:

- in der Länge des Gebietes 1,00 m und
- in der Breite 1,00 m.

In der Lage der Straßen der Grundstücke kommt es deshalb zu ge-
ringfügigen Änderungen.
Zudem sollen folgende planungsrechtliche Festsetzungen ergänzt
werden.

Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO

Mindesgrundstücksgröße für Einzelhäuser 600,0 qm.

Die Einzelparzellen der drei Doppelhäuser dürfen kleiner als 600,0 qm
sein. Hier soll aus wirtschaftlichen Gründen den künftigen Eigentümern
entgegengewirkt werden, da 1.200,0 qm pro Doppelhaus unverhältnis-
mäßig hohe Grunderwerbskosten nach sich zögen.

Ergänzung zu den örtlichen Bauvorschriften.

Die max. Drempeelhöhe soll auf 0,90 m heraufgesetzt werden, um eine
bessere Ausnutzung der Dachgeschosse zu gewährleisten.

Die max. Sockelhöhe wird auf 0,75 m über Kanaldeckel-Straße festge-
legt. Es soll einer undifferenzierten Höhenentwicklung der Häuser
entgegengewirkt werden, weil auch Einzelhäuser ohne Keller gebaut
werden und so eine mögliche Höhengleichheit der Häuser nicht sicher-
gestellt werden kann.

Durch die zuvor beschriebenen Änderungen werden die Grundzüge der
Planung nicht berührt. Zusätzliche Kosten entstehen der Stadt
Tangermünde nicht. Auch sonstige öffentliche Belange sind nicht
betroffen.

Tangermünde, d.

Der Stadtdirektor
I. A.