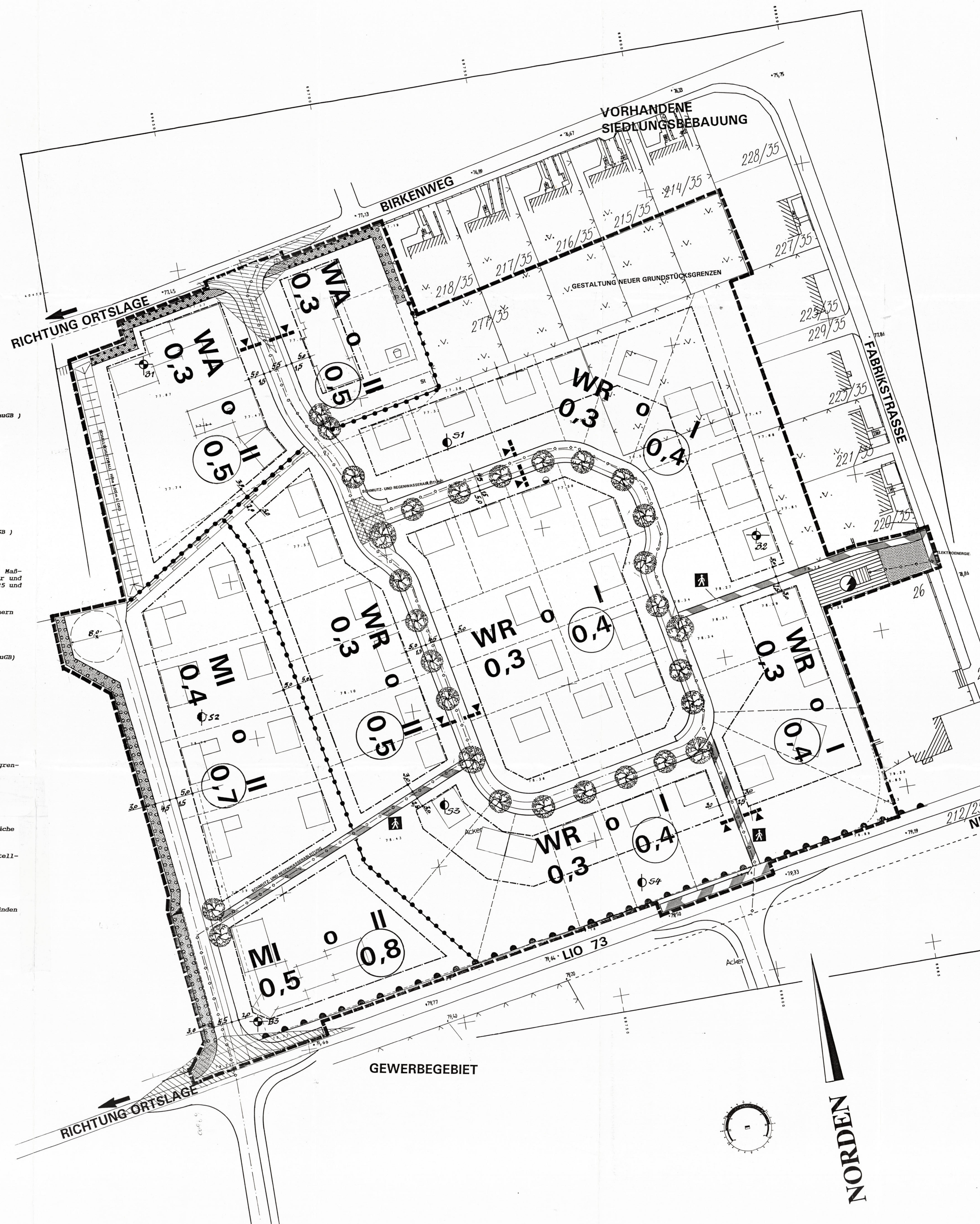


LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.2 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauVO)
WR Reines Wohngebiet (P. 3 BauVO)
WA Allgemeines Wohngebiet (P. 4 BauVO)
MI Mischgebiet (P. 6 BauVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.2 Nr.1-7; § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 BauVO)
0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Raumweise, Bauflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)
O Offene Raumweise
Verkehrsrflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13,14 und Abs.6 BauGB)
Zweckbestimmung: Elektrizität
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und 6 BauGB)
oberirdisch unterirdisch
Grünflächen (§ 9 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (P. 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) und Abs.6 BauGB)
Pflanzgebiet für Einzelbäume
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung
Grundstücksgrenzen (bestehend)
Grundstücksgrenzen (künftig)
Mit Gab- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Kommune Hohenerxleben (P. 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (P. 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung: St Stellplatz
Spielplatz
Flächen für Aufschüttungen aus Schallschutzgründen (P. 9 Abs.1 Nr.26 und Abs.6 BauGB)
Baugrundbohrungen Februar 1992
Baugrundsondierungen Februar 1992



PRÄAMBEL

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenerxleben hat aufgrund der § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) ...

Hohenerxleben, den 08.09.1992
Henschke, Bürgermeisterin

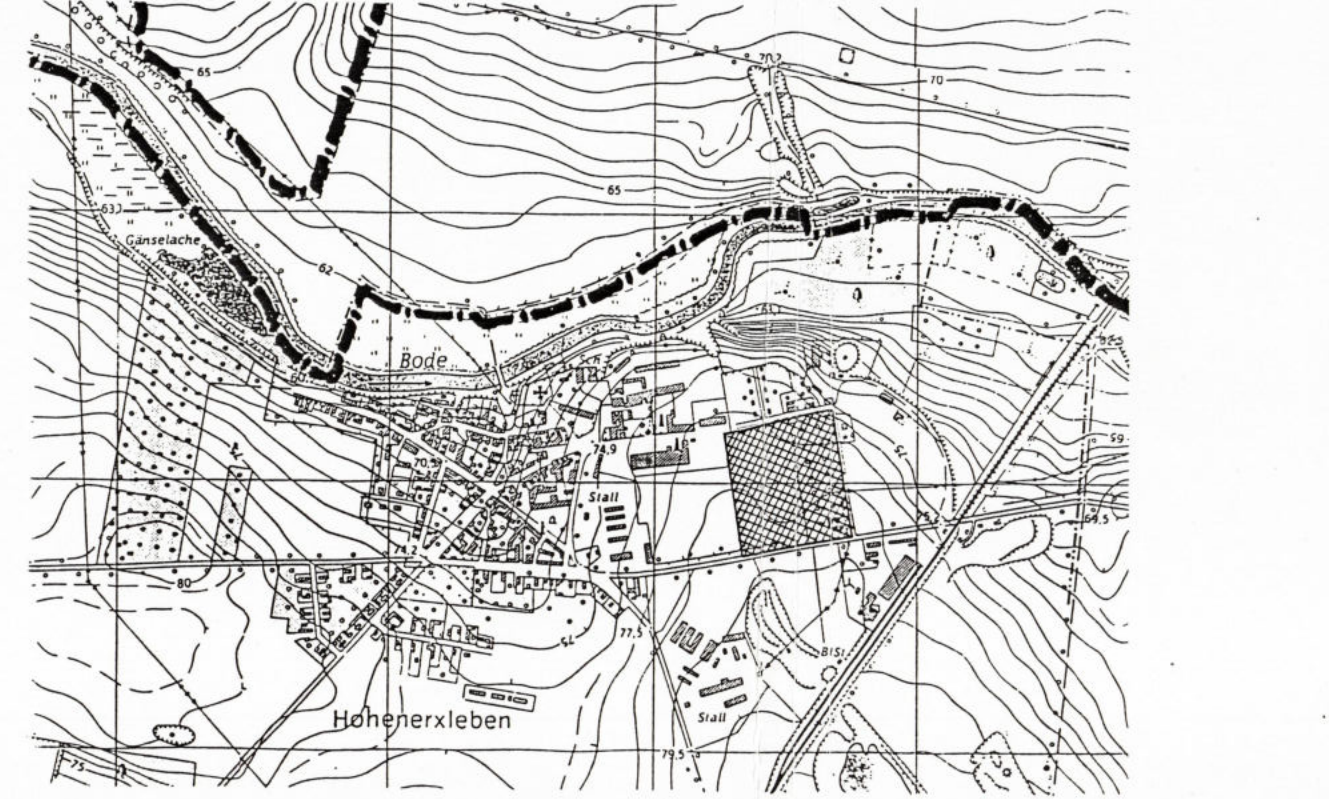
VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.
Hohenerxleben, den 08.09.1992
Henschke, Bürgermeisterin
2. Die Gemeindevertretung hat den Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine örtliche Auslegung beschlossen.
Hohenerxleben, den 08.09.1992
Henschke, Bürgermeisterin
3. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, mindestens eine Woche vor der Auslegung, mit Angabe von Ort und Dauer und den Hinweis auf Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte örtlich durch Auslegung.
Hohenerxleben, den 08.09.1992
Henschke, Bürgermeisterin
4. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 08.09.1992 bis 14.09.1992 in den Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung.
Hohenerxleben, den 08.09.1992
Henschke, Bürgermeisterin
5. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entspr. § 4, Abs.1 BauGB ist erfolgt.
Hohenerxleben, den 08.09.1992
Henschke, Bürgermeisterin
6. Der Bebauungsplan wurde nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken nach § 10, Abs.1 BauGB beschlossen.
Hohenerxleben, den 08.09.1992
Henschke, Bürgermeisterin
7. Der Bebauungsplan wurde gem. § 11, Abs.1 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt.
Magdeburg, den 12.02.1993
Hohenerxleben, den 15.09.1993
Henschke, Bürgermeisterin

KARTENGRUNDLAGE

Die Kartengrundlage entstand unter Zugrundelegung des durch den Vermessungs-Ing. A. Böcher gefertigten Lage- und Höhenplans im Maßstab 1:500 und einer Ergänzung des angrenzenden Bereiches durch den Planverfasser.

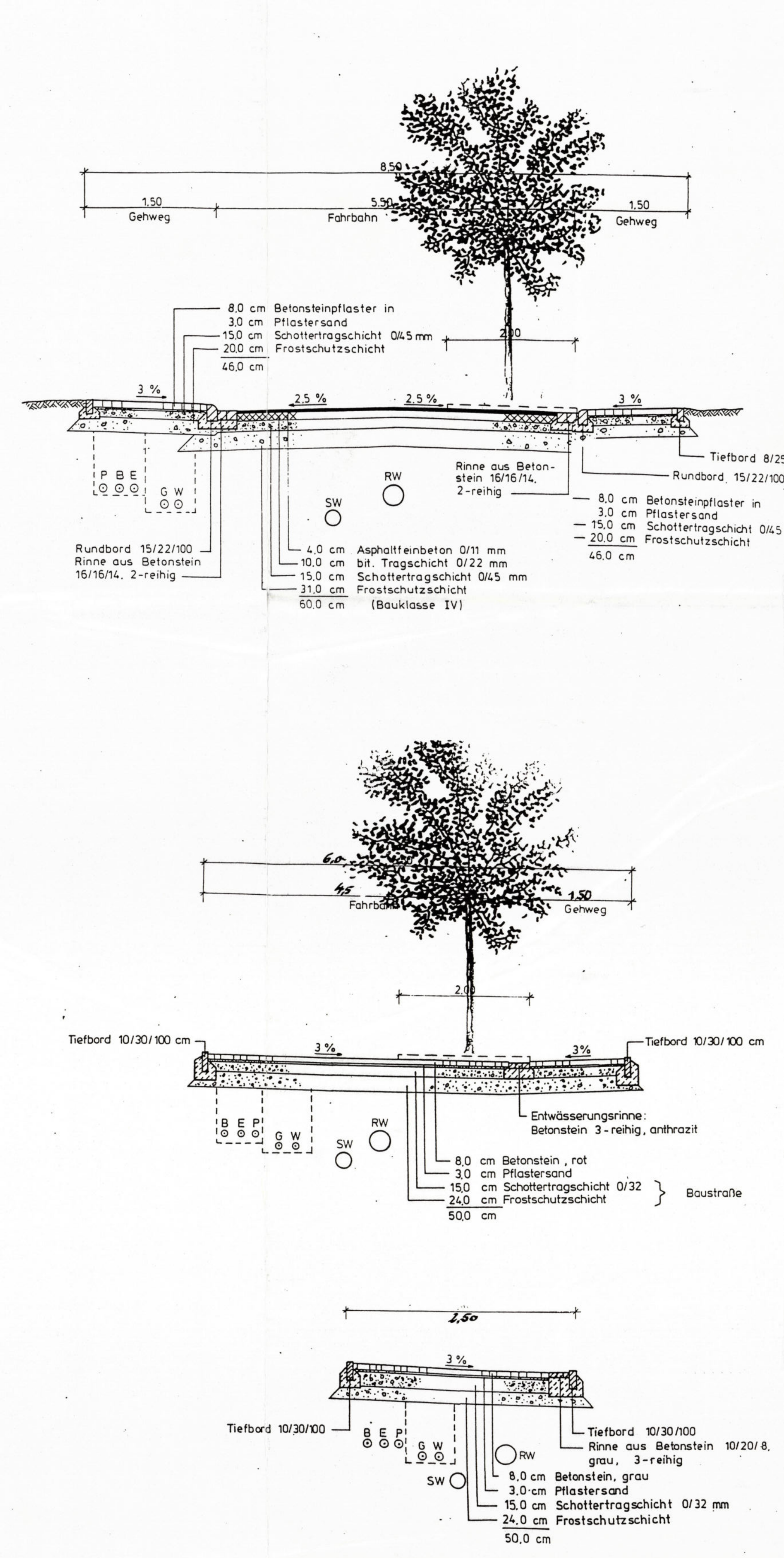
ÜBERSICHTSKARTE



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Der Bebauungsplan besteht aus nebenstehender Zeichnung, der Begründung und diesen textlichen Festsetzungen.
I. Planungsrechtliche Festsetzungen
Nach § 9 Abs.1 BauGB und der BauVO
1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Für den Geltungsbereich des B-Planes wird gemäß § 1 Abs.4-9 BauVO die Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet, als Allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet vorgeschrieben.
1.2 In als Reines Wohngebiet gekennzeichneten Bereich sind zulässig:
* die in § 3 Abs.2 BauVO genannten Nutzungen ohne Einschränkung.
Ausnahmen nach § 3 Abs.3 BauVO werden nicht zugelassen.
1.3 In als Allgemeines Wohngebiet gekennzeichneten Bereich sind zulässig:
* die in P.4 Abs.2 BauVO genannten Nutzungen ohne Einschränkung.
Ausnahmen nach P.4 Abs.3 BauVO werden nicht zugelassen.
1.4 In als Mischgebiet gekennzeichneten Bereich sind zulässig:
* die in P.6 Abs.2 genannten Nutzungen, mit Ausnahme der in P.6 Abs.2, Pkt. 6-8 genannten Nutzungen.
Ausnahmen nach P.6 Abs.3 BauVO werden nicht zugelassen.
2. Maß der baulichen Nutzung
Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in nebenstehender Zeichnung vermerkten Obergrenzen.
2.1 Gebäudehöhen
Die Höhen der angegebenen Vollgeschosse wird mit maximal 3,0 m je Geschoss festgesetzt.
Das Bezugssystem ist Oberkante Geländeoberfläche (OKG) bezogen auf die planimetriche Ebene des geschlossenen Bodens. Es gilt der Mittelwert aus den Geländeoberhöhen aus allen Seiten des Gebäudes.
Die Erdgeschoßhöhe Fußboden darf maximal 0,8 m über das an Schnittpunkt Gebäude / natürliches Gelände betragen.
2.2 Raumweise
Nach § 9 BauGB und § 22 BauVO wird die Raumweise als offene Raumweise definiert.
Garagen, einschließlich einbauter oder zugeordneter Nebenräume sind als Grenzbau zulässig.
2.3 Die Festsetzung der Überbaubarkeit der Grundstücke erfolgt durch Vorgabe von Baugrenzen.
3. Sonstiges
3.1 Verkehrsflächen
Die als Verkehrsflächen ausgewiesenen Bereiche sind entsprechend den Regelvorschriften auszubauen.
Sichtflächen sind von jeder sichtbar liegenden Nutzung, Bepflanzung, Einriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten; zulässig jedoch sind Einriebräume mit einem Kronensatz in mindestens 2,5 m Höhe (Paragr. 9 Abs.1 Nr.11 BauGB).
3.2 Oberboden
Der gewonnene Oberboden der Verkehrs- und Bauflächen ist bis zur Wiederverwendung pfleglich zu behandeln und vor Vermineralung und Vererdung zu schützen.
3.3 Unterirdische Anlagen
Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nicht tiefer als 1,80 m vorzunehmen. Lage-spezifische Aussagen gibt die Baugrunduntersuchung.
3.4 Niederschlagswasser
Die in öffentlichen Straßenbereich eingedeckten Regenwasserkantensystemen sind die öffentlichen Bereiche. Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser ist durch die Anlieger in den Untergrund abzuleiten.
3.5 Deckschichtmaterial
Mit Ausnahme der Fahrstraßen dürfen Flächen (Stellplätze, Zufahrtswegen u.ä.) nicht verfestigt werden.
Zulässig sind:
offenporiger Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen.
3.6 Grünflächen
Die in Geltungsbereich des B-Planes ausgewiesenen Grünflächen sind mit folgenden Bindungen belegt:
* Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
* Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und monatlichen Bepflanzungen. (P. 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) und Abs.6 BauGB).
Als Bepflanzung werden die in der Begründung zum B-Plan genannten Arten vorgeschlagen.
Es sind nur Pflanzenarten zulässig, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen (Paragr. 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB).
3.7 An den Grenzen Wohngebiet/ Gewerbebereich (im Bereich Birkenweg und Bereich der 10/71) sind Sichtschutzwälle zu errichten. Diese Wälle sind durch die Anlieger zu bepflanzen und zu unterhalten.
3.8 Die im Planteil ausgeschriebenen Leitungsrechte sind zugunsten der Kommune Hohenerxleben fließend.
II. Örtliche Bauvorschrift / Gestalterische Festsetzungen
Festsetzungen nach § 12 BauGB, § 1 Abs.5, § 9 Abs.2 BauGB
4.1 Fassadengestaltung: Die farbliche Gestaltung der Außenfassade wird mit dem Farbton-Reinheitswert 10 < R < 75 vorgegeben.
4.2 Dachgestaltung: Als Dachform sind ausnahmslos Satteldächer mit einer Neigung >= 36 Grad zugelassen.
Doppelhäuser müssen in gleicher Dachneigung ausgeführt werden.
Für die Dachdeckung ist nur rote bis rotbraune Bedachung mit Tonziegel oder Dachsteinen zulässig.
Folgender Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 RR und deren Zwischenwerte sind zulässig:
von rotorange (2001) aus Farbröhre orange
über Korallenrot (3016) aus Farbröhre rot
bis Kupferbraun (8004) aus Farbröhre braun
4.3 Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie müssen sich in Farbe, Gestaltung und Struktur der Dachdeckung anpassen.
4.4 Einfriedungen: Es werden nur offene Einfriedungen zugelassen; auf Hecken aus Nadelgehölzen sowie Einfriedungen aus Betonformsteinen ist zu verzichten; die Höhe der Einfriedungen ist bis 0,80 m über begleitenden öffentlichen Weg zulässig.
4.5 Außenanlagen- und Werbeanlagen: sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.
4.6 Außenanlagenanlagen, Schornsteine sind bis 1,0 m über Dachfirst zulässig.

REGELQUERSCHNITT PLANSTRASSE



planinhalt
GEMEINDE HOHENERXLEBEN
WOHNBEZIEHUNG "ALTE SCHKENBREITE"
projekt
BEBAUUNGSPLAN
ENTWURF
auftraggeber
GEMEINDE HOHENERXLEBEN
O-3251 HOHENERXLEBEN
verfasser
BÜROGEMEINSCHAFT
FÜRST & PARTNER
SCHLEIERPLATZ
30300 MAGDEBURG
TEL: 0391 71 20 81
AUT: TEL: 01 61 / 2 53 89 54
maßstab
M 1:500
IM ORIGINAL
datum
06 / 92
format
80,0 x 120,0