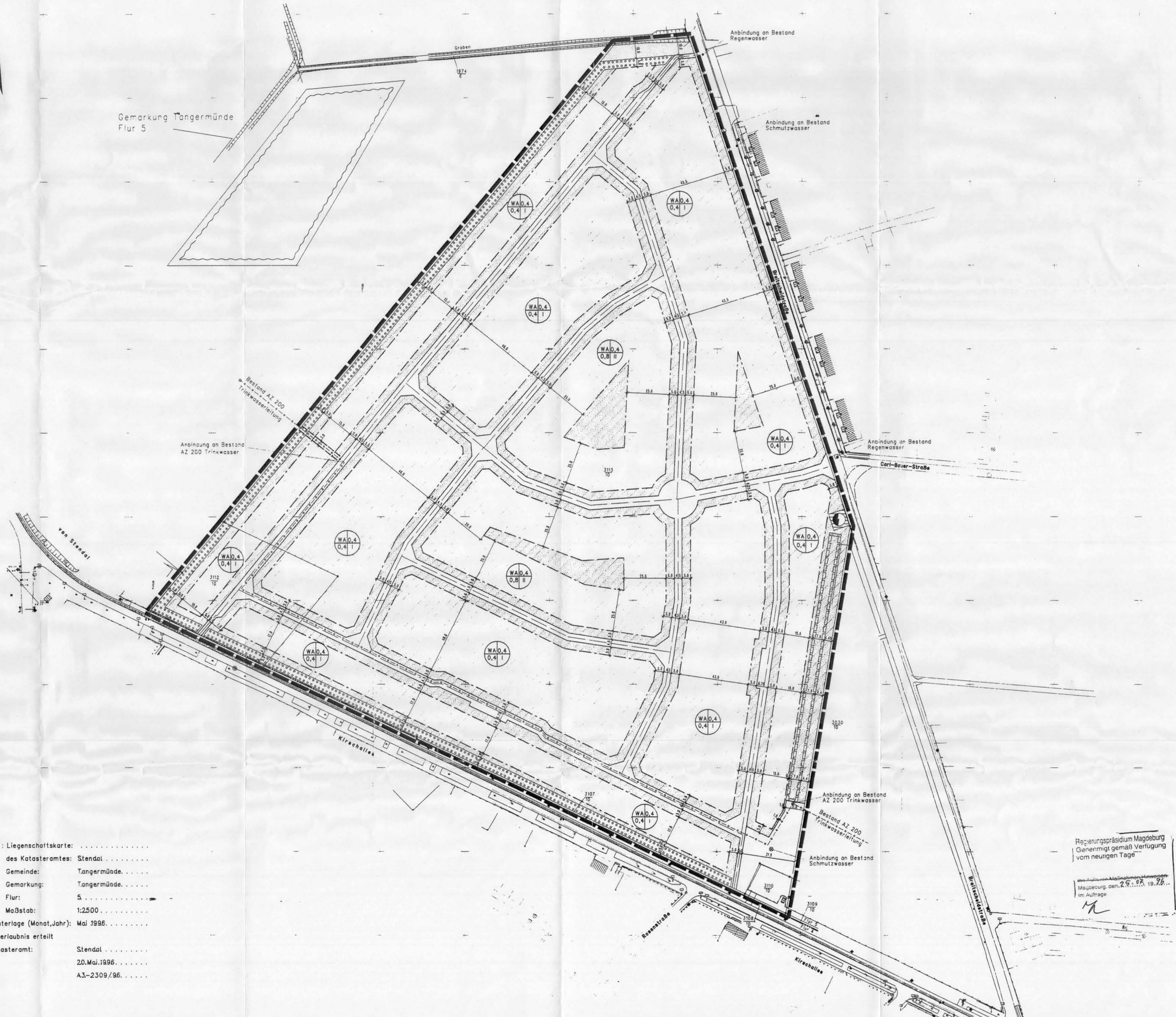


Bebauungsplan "An der Grünen Kuhle" mit örtlichen Bauvorschriften



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 des Katasteramtes: Stendal
 Gemeinde: Tangermünde
 Demarkung: Tangermünde
 Flur: 5
 Maßstab: 1:2500
 Stand der Planunterlage (Monat/Jahr): Mai 1996
 Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt am: 20. Mai 1996
 Aktenzeichen: A3-2309/96

- ### Planzeichenerklärung
- #### 1. Art der baulichen Nutzung
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 BauVVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVVO)
- #### 2. Maß der baulichen Nutzung
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVVO)
- Grundflächenzahl z.B. 0,4
 - Geschoßflächenzahl z.B. 0,7
 - Zahl der Vollgeschosse z.B. 1
 - Baugrenze
- #### 3. Verkehrsflächen
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- #### 4. Grünflächen
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- private Grünflächen
 - öffentliche Grünflächen
- #### 6. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe c) und Abs. 6 BauGB)
- #### 7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassererwinning
 - Regenrückhaltebecken
- #### 8. sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) für die Stadtwerke der Stadt Tangermünde zur Abwasserbeseitigung
- #### 9. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Zweckbestimmung: Elektrizität
- #### 10. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Trinkwasser, unterirdisch

- ### Textliche Festsetzungen
- Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, Seite 3486) und dem Gesetz über die Baurecht der Landes Sachsen-Anhalt (BauLSA) vom 23.06.1994 (GBl. LSA Nr. 31/1994 S. 723) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauVVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 152) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbauland G vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- #### 1. Art der baulichen Nutzung
- Allgemeines Wohngebiet nach § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 4 BauVVO
 1.1 Zulässig sind Wohngebäude sowie die in § 4 Abs. 2 BauVVO ausgewiesenen Einrichtungen.
 1.2 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauVVO in allgemeinen Wohngebieten (WA) vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig.
- #### 2. Maß der baulichen Nutzung
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVVO)
- 2.1 Geschößflächenzahl (GFZ)
 Als Obergrenze werden die Geschößflächenzahl im ausgewiesenen Gebiet mit eingeschlossener Bepflanzung 0,4, im Gebiet mit zweigeschossiger Bepflanzung 0,8 festgelegt.
 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
 Für das gesamte Baugelände wird eine Grundflächenzahl von 0,4 die Höchstgrenze festgelegt.
 2.3 Zahl der Vollgeschosse
 Zulässig sind Gebäude mit einem Vollgeschöß, in ausgewiesenen Bereichen mit 2 Vollgeschossen.
 2.4 Höhe baulicher Anlagen
 Als Höchstgrenze werden festgesetzt: Traufhöhe TH 4,50m über Gehweg bei eingeschossiger Bauweise, 7,50m über Gehweg bei zweigeschossiger Bauweise, Oberkante Fußboden OKF 1,0m über Gehweg, die Mindestgrenze wird festgesetzt: OKF 0,3m über Gehweg. Die Bezeichnung Gehweg bezieht sich auf den straßenbegleitenden Gehweg vor dem Grundstück.
 2.5 Garagen und Stellplätze
 Die Errichtung von Garagen und die Anlage von Stellplätzen ist nur innerhalb von überbauten Grundstücksflächen zulässig.
- #### 3. Bauweise
- Für das vorliegende Bebauungsgebiet wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauVVO festgesetzt.
- #### 4. Örtliche Bauvorschriften
- 4.1 Dächer
 Für die Hauptgebäude sind nur Dachneigungen von 30° bis 49° zulässig. Flachdächer sind nicht zugelassen. Die Dachdeckung wird in der Farbe Rot festgesetzt. Abstufungen nach Farbregister RAL 3000 sind zulässig.
 4.2 Sichtflächen
 Sichtflächen sind von jeder sichtbar benutzten Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,80m über der anzugrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronennsatz in mindestens 2,50 m Höhe.
 4.3 Einfriedungen
 Als Einfriedungen für die Vorgärten sind nur zulässig:
 - Hecken max. 0,80m
 - Zäune max. 0,80m
 - Hecken in Verbindung mit Zäunen max. 0,80m
 - Einfriedungen o.g. Ausführung sind mit einem Abstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze anzuordnen.
 4.4 Sonstige bauliche Anlagen
 4.4.1 Begeh- und befahrbare Flächen, wie Stellplätze und Zufahrten, dürfen nur gepflastert oder mit anderen luft- und wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.
 4.4.2 Mülltonnenplätze und Mülltonnenschränke sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Bepflanzungen einzubeziehen, gemäß örtlichen Bauvorschriften § 87 BauVVO LSA.
 4.5 Ordnungsvorgaben
 Ordnungsvorgabe gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauVVO, handelsüblicher vorzuziehender fahrsitziger gegen die Gestaltungs- und Bauvorgaben der örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes vorzuziehen. Die Ordnungsvorgabe gemäß § 85 Abs. 3 BauVVO mit einer Gebäudehöhe von bis zu 100,00m genehmigt werden.
 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.1 Der angrenzende Bereich der Kirchkirche ist vollständig mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 1m² ist ein Baum oder Strauch zu pflanzen, 20% sind Bäume als Heister, 80% sind Sträucher (Höhe 60 - 100 cm, 2 x verpflanzt) zu pflanzen. Der Außenrand ist stufig durch eine 2-reihige Strauchpflanzung zu gestalten. Abhängige Gehölze sind bis zu einer dauerhaften Begrünung unverzüglich durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.
 5.2 Vollständige Bepflanzung der nordwestlichen Grenze auf einer Breite von 5m mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen. Je 1m² ist ein Baum oder Strauch zu pflanzen, 20% sind Bäume als Heister, 80% sind Sträucher (Höhe 60 - 100 cm, 2 x verpflanzt) zu pflanzen. Der Außenrand ist stufig durch eine 2-reihige Strauchpflanzung zu gestalten. Abhängige Gehölze sind bis zu einer dauerhaften Begrünung unverzüglich durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.
 5.3 Park- oder Stellplätze im Bereich der öffentlichen Straßen sowie Verbindungsweg sind wasserdurchlässig anzulegen.
 5.4 Auffahrten und Stellplätze sowie andere begeh- und befahrbare Flächen auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig anzulegen, z.B. mit Rostengittersteinen oder Rostpflaster. Der Flächenverbrauch durch private Erschließungsweg ist so gering wie möglich zu halten.
 5.5 Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Bäume und die städtebildend unmittelbar angrenzende Hecke durch Schutzmaßnahmen (gemäß DIN 18920) vor Beeinträchtigung zu schützen.
 6. Maßnahmen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 6.1 Entlang der Kirchkirche ist eine Reihe Kirschbäume (Hochstamm, Stammumfang 14 - 18 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen) zu pflanzen. Abhängige Kirschbäume sind unverzüglich durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.
 6.2 Auf den Privatgrundstücken ist pro angefangene 200m² Grundstücksfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hochstammige Obstbäume werden angerechnet. Abhängige Bäume sind unverzüglich durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.
 6.3 Nicht bebauten private Grundstücksflächen sind mindestens zu einem Anteil von 50% mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Maximal sind davon 20% Nadelgehölze und/oder nicht-einheimische Arten zulässig. Abhängige Gehölze sind bis zu einer dauerhaften Begrünung unverzüglich durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.
 6.4 Der an der Kirchkirche vorhandene Birnbaum ist zu erhalten und im Rahmen der Baumaßnahmen (gemäß DIN 18920) zu schützen.
 6.5 Für die Ersatzmaßnahmen ist die Nutzung der Flurstücke 54/1 Flur 12 und Flurstück 34/1 Flur 36 vorgesehen.



Verfahrensvermerke

Präzedenz
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der derzeit gültigen Fassung und des § 6 und § 44 Gemeindeordnung vom 05.10.1993, in der derzeit gültigen Fassung, hat der Stadtrat der Stadt Tangermünde diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften § 87 BauVVO LSA, als Sitzung beschlossen.
 Tangermünde, den 24.04.1996

Verfahrensvermerk
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). Die Aufstellung des Bebauungsplans "An der Grünen Kuhle" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 10.11.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Tangermünde, den 13.05.1996

Verfahrensvermerk
 Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes "An der Grünen Kuhle" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 06.09.96 im Amtsblatt der Stadt- und Verwaltungsgemeinschaft Tangermünde amtlich 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 06.09.96 in Kraft getreten.
 Tangermünde, den 06.09.1996

Verfahrensvermerk
 Der Stadtrat der Stadt Tangermünde hat den Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften § 87 BauVVO nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am 24.04.1996 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Tangermünde, den 13.05.1996

Verfahrensvermerk
 Der Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am ... gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden. Das Regierungspräsidium hat die Genehmigung mit Verfügung vom ... (AZ: ...) unter Auflagen und Maßgaben sowie Hinweisen erteilt.
 Magdeburg, den ...

Die Hauptauschuss der Stadt Tangermünde hat in seiner Sitzung am 13.12.1995 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.01.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung und mit den örtlichen Bauvorschriften vom 07.02.1996 bis 11.03.1996 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Tangermünde, den 13.05.1996

Die Auflagen und Maßgaben wurden durch den Bebauungsplanbeschluss des Stadtrates vom ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt.
 Tangermünde, den ...

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 beteiligt worden.
 Tangermünde, den 13.05.1996

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes "An der Grünen Kuhle" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 06.09.96 im Amtsblatt der Stadt- und Verwaltungsgemeinschaft Tangermünde amtlich 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 06.09.96 in Kraft getreten.
 Tangermünde, den 06.09.1996

Der Stadtrat der Stadt Tangermünde hat den Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften § 87 BauVVO nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am 24.04.1996 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Tangermünde, den 13.05.1996

Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.
 Tangermünde, den 13.05.1996

Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.
 Tangermünde, den 13.05.1996

Land Sachsen-Anhalt
Stadt Tangermünde
 Landkreis Stendal



Bebauungsplan
"An der Grünen Kuhle"
 mit örtlichen Bauvorschriften