

Heererer Straße



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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).
 das Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 23.06.1994 (GVBl. LSA Nr. 31 S. 723).
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet, das begrenzt wird durch:
 Im Norden: durch die Heererer Straße (Flurstück 32/1, Flur 2).
 Im Osten: durch die Flurstücksgrenze zum Flurstück 1320/205.
 Im Süden: durch die Nordgrenze des Bebauungsplanes 101 sowie eines Teils des Flurstückes 2043/208 + 367/209 + 209/2 Flur 2.
 Im Westen: durch die Flurstücksgrenzen 545/207, 1327/207, 362/209, 363/209, 364/209, 365/209, 366/209, 367/209, 425/209, 209/5, 209/4, 209/3, 23/209, 22/209, 421/209 + 120/209.

Diese Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind im Bebauungsplan verbindlich dargestellt. In dem Übersichtsanlage im Maßstab 1 : 10000 ist die Grenze des Plangebietes gekennzeichnet. Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

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

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.
 Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.
 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 + 5 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2.1.3 Stellplätze und Garagen (§ 17 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. 2.1.4). Hier sind nur Stellplätze in einer Breite von 6,0 m einschl. der Zufahrt zulässig. Carports sind auf diesen festgesetzten Flächen dann zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6,0 m beträgt und sie in einem Abstand von mindestens 1,50 m von der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Carports dürfen auf der Nachbargrenze gebaut werden, wenn die Grenzmauer in massiven Mauerwerk erstellt wird.

2.1.4 Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16 - 21 a der Baunutzungsverordnung zulässig.

2.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist in allen Baugebieten gem. § 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 i.S. des § 14 BauNVO,
 - 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.g. Anlagen in der 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.

2.3 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. überbaubare Grundstücksfläche sind durch Baugrenzen festgelegt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

2.4 Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Abs. 1: Mindestens 20 % der ungebauten Fläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen, wobei für einen Strauch 5 qm und für einen Baum 20 qm anzusetzen sind. Der Anteil der Laubgehölze muß mindestens 50 % betragen.
- Abs. 2: Auf öffentlichen Flächen ist je 500 qm angefangene Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.

- Abs. 3: Für das Straßenbegleitgrün sind mittelwüchsige Laubbäume zu verwenden.
- Abs. 4: Die gründerischen Festsetzungen sind spätestens in der auf die Beendigung des Bauvorhabens folgende Pflanzperiode zu realisieren.

2.5 Sockelhöhe

Die max. Sockelhöhe wird auf 0,75 m bezogen auf die Kanaldeckelhöhe in der unmittelbar anliegenden Straße festgesetzt.

2.6 Außenwände und Dächer

Die Außenwände der Gebäude sind hell zu verputzen oder mit roten bis braunen oder weißen Voranstrichziegeln zu verkleinern. Die Dächer sind mit roten bis braunen Dachpfannen (gem. RAL-Farb-Nr. 1000 bis 30003, 30009 und 3011) einzudecken.

Die Dachneigung soll zwischen 25° und 45° betragen. Es wird eine Drenpohlhöhe von max. 1,00 m festgesetzt.

3 Vorgarten

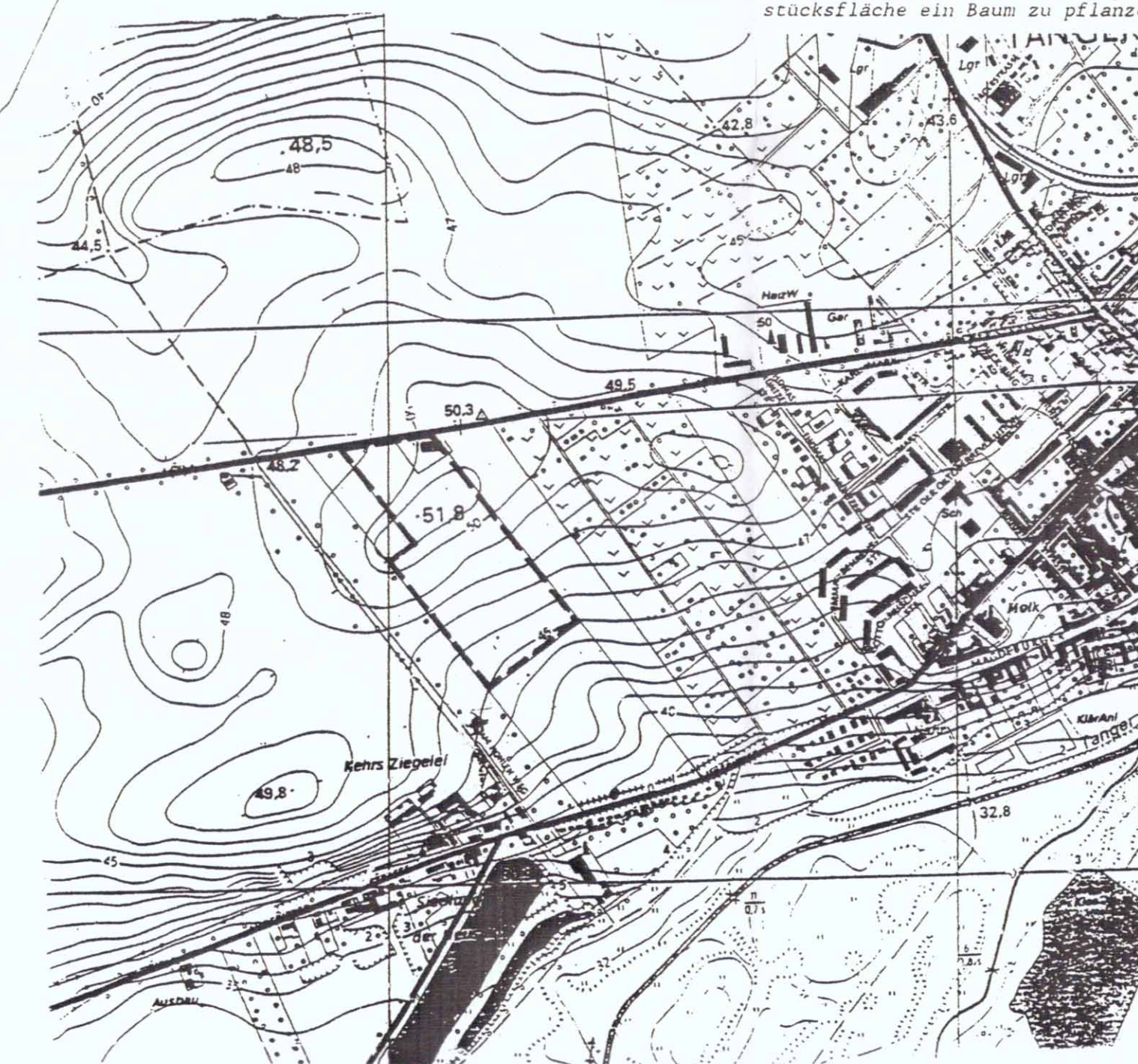
Als Vorgärten gelten die Flächen, die unter Pkt. 2.1.4 als Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen festgesetzt sind. Vorgärten sind gärtnerisch einzuräumen. Als Abgrenzung zur Straße sind grundsätzlich nur Grünhecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

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

In den u. Pkt. 3.2 festgesetzten zulässiger Carports (s.u. Pkt. 2.1.2) dürfen in diesem Bereich keine geschlossenen Seitenwände aufweisen.

3.2 Nebenanlagen

Anlagen des Außenverbund und Warenautomaten sowie Anlagen für anliegender Mittelteilungen und zur Unterbringung der Bevölkerung sind nach § 13 Abs. 3 BauNVO an der Straße der Umgebung zulässig.



Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB u. § 87 BauO LSA

Planrechtliche Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
- - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- - - Baugrenze
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Überbaubare Fläche
- Grünfläche (Begleitgrün an Straßen)
- Straßenbegrenzungslinie

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschosshöhenzahl	Baugestaltung
				nach § 87 BauO LSA
WA	II	0,4	0,6	Satteldach 30-35°
WR	I	0,3	0,6	Satteldach 35-45°
WR	II	0,4	0,6	Satteldach 30-35°

o offene Bauweise

Regierungspräsidium Magdeburg
Genehmigt gemäß Vorlegung
vom heutigen Tage

1:500
Maßstab des 1:25.000
Anlage

Ausfertigung

Für den Planentwurf und die Plananfertigung

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Darstellung mit dem gezeichneten Maßstab (Stand 26.02.94) übereinstimmt.
 Die Feststellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Lax-Bau GmbH
Königsstr. 70
22477 Menden

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplanes:
 Kartengrundlage:

Für diesen Bebauungsplan ist gemäß Parag 210 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt Tangermünde am 26.02.94 beschlossen und am 21.03.94 öffentlich bekanntgemacht worden.

Der Bürgermeister



Für diesen Bebauungsplan ist gemäß Parag 3 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt Tangermünde am 26.02.94 beschlossen und am 21.03.94 öffentlich bekanntgemacht worden.

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Tangermünde am 26.02.94 beschlossen und am 21.03.94 öffentlich bekanntgemacht worden.

Der Bürgermeister



Dieser Bebauungsplan ist gemäß Parag 10 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt Tangermünde am 26.02.94 beschlossen und am 21.03.94 öffentlich bekanntgemacht worden.

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß Parag 11 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung mit Verfügung vom 26.02.94 beschlossen worden.

Aktenzeichen:
 Der Regierungspräsident im Auftrage

Dieser genehmigte Plan wird mit dem Text und dem Bebauungsplan gemäß Parag 12 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung an der zur Zeit gültigen Fassung zu jederorts Einsicht bereitgehalten. Die Genehmigung und der Ort der Berechtigung des Bebauungsplanes werden den Dienststellen am 05.02.94 ersichtlich bekanntgegeben werden.

Der Bürgermeister

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind die Angaben der Rechtsgrundlagen und die textlichen Festsetzungen. Beigelegt ist eine Begründung

Maßstab 1:1000

STADT TANGERMÜNDE
 BEBAUUNGSPLAN
 Nr. 101/2 A
 (Das Lorenzschne Feld - Lüderitzer Straße)

0 10 20 30 40 50m