

PLANZEICHENERKLÄRUNG
Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990-PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WR Reines Wohngebiet (P. 3 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet (P. 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

0,6 Geschosflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

THmax = 4,5m maximale Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze Offene Bauweise

g Geschlossene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Ein- und Doppelhäuser zulässig

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

Strasser Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

öffentlicher Parkplatz

Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (P. 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4; P. 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Einzelbäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (P. 9 Abs. 1 Nr. 22 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbedarfes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Weitere verwendete sonstige Planzeichen

1/5 Grundstücksgrenzen (bestehend)

Grundstücksgrenzen künftige (als Vorschlag)

Sichtflächen (Sichtdreieck entsprechend RStO 86)

Planunterlage

Gemeinde Brumby
Gemarkung Brumby
Flur 1
Flurstücke 28, 29, 30, 31 und 32

Maßstab 1:500

durch das Katasteramt Schönebeck im Januar 1994 angefertigt

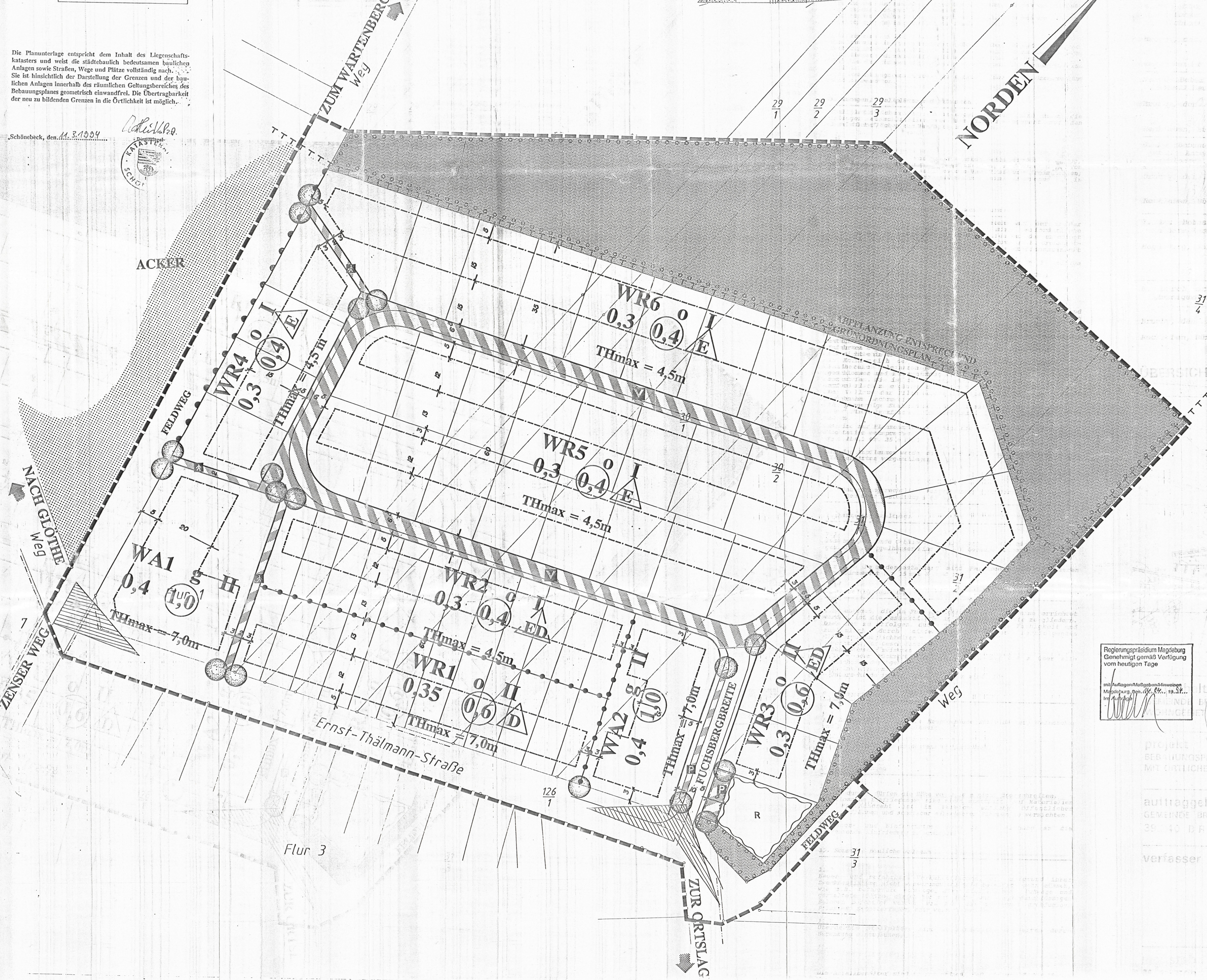
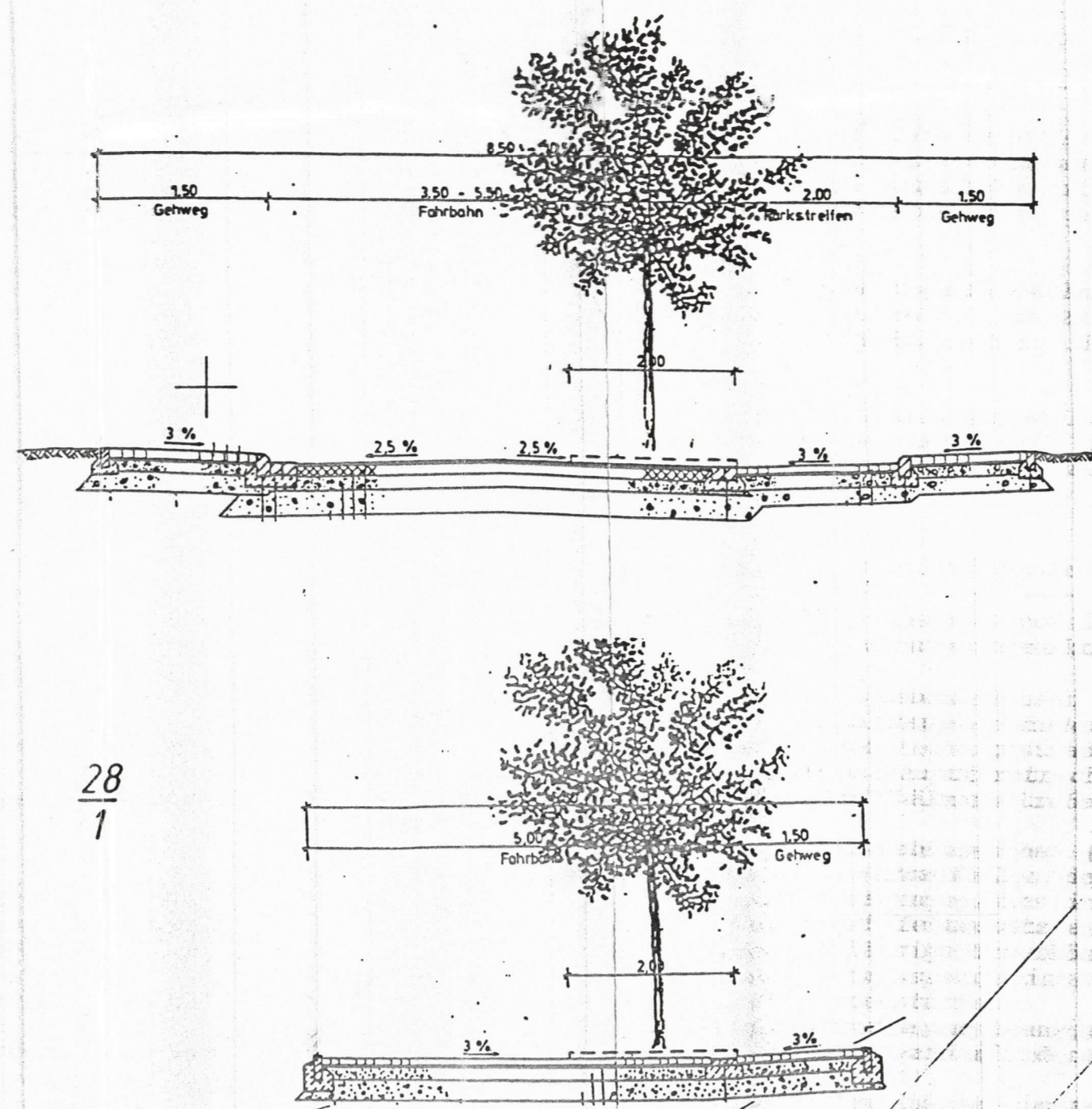
Die Flurstücknummern der beantragten Flurstücke sind noch nicht in das amtliche Liegenschaftskataster übernommen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist möglich.

Schönebeck, den 11.2.1994

Reckleben, Bürgermeister

REGELQUERSCHNITT (ALS VARIANTE)

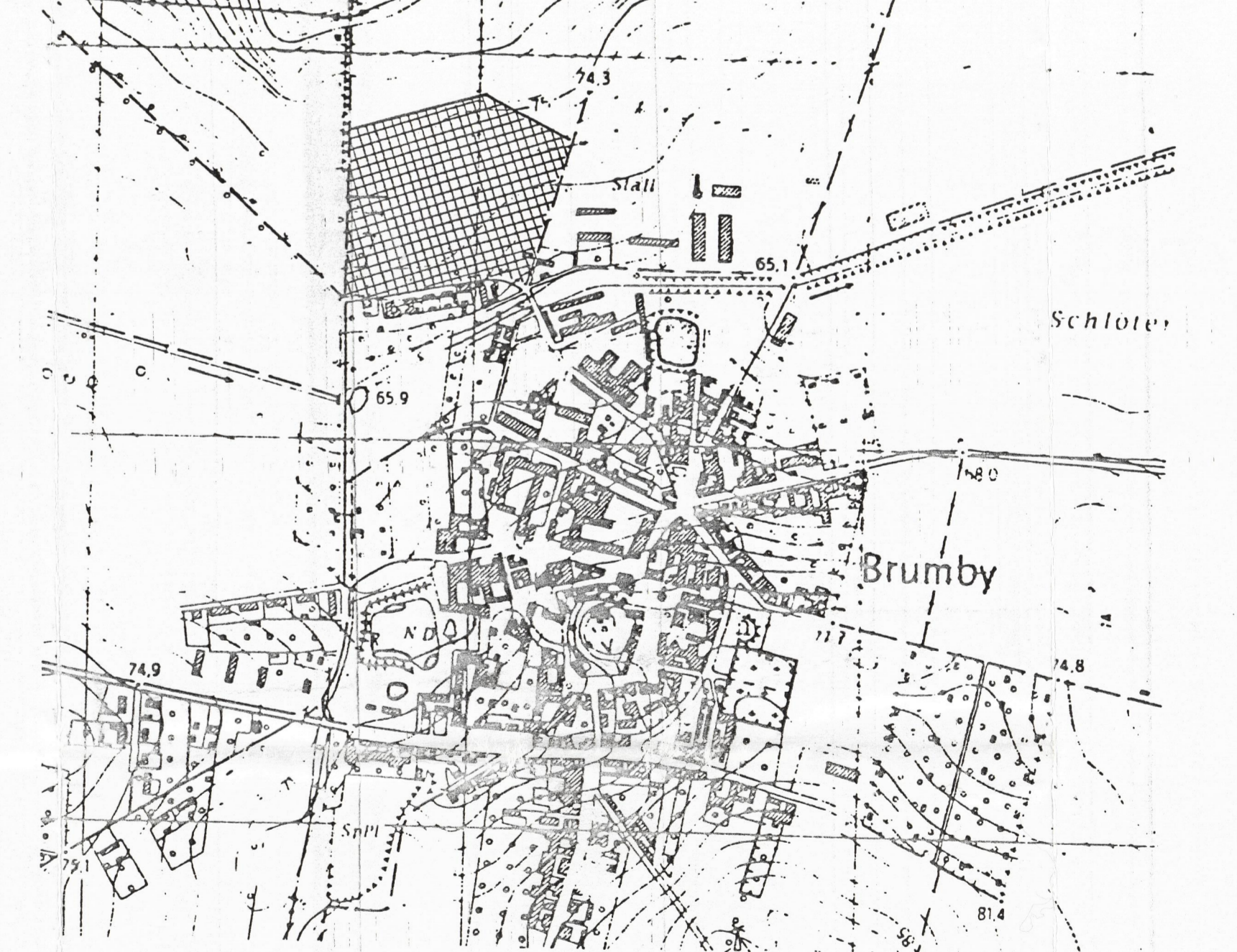


- Textliche Festsetzungen**
- Der Bebauungsplan besteht aus nebenstehender Zeichnung, der Begründung und diesen textlichen Festsetzungen.
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)**
- 1.1 Gliederung der Baugebiete
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO die Art der baulichen Nutzung als Reines / Allgemeines Wohngebiet vorgegeben.
- 1.2 In als Reines Wohngebiet gekennzeichneten Bereich sind zulässig: die in § 3 Abs. 2 BauNVO genannte Nutzungsart. Diese Nutzungsart bezieht sich auf die Bereiche WR1 bis WR6.
- 1.3 In als Allgemeines Wohngebiet gekennzeichneten Bereich sind zulässig: die in § 4 Abs. 2 genannten Nutzungen. Diese Nutzungsarten beziehen sich auf die Bereiche WA1 bis WA4.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**
- 2.1 Gebäudesachen
Die Hauptgeschoßachsen sind parallel oder senkrecht zu den Erschließungsstraßen zu wählen. Die Hauptfrießtrichung wird für den straßenbegleitenden Bereich der Wohnstraßen vorgegeben.
- 2.2 Gebäuden Höhen (§ 18 BauNVO)
Die Traufhöhen der Gebäude darf die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in 8 Meter mit dem Planmaßstab THmax als Höchstwert festgesetzte Traufhöhe (z.B. THmax 7,0 für die höchstens zulässige Traufhöhe) nicht überschreiten. Das Höchstmaß der Traufhöhe ist die Gebäuhöhe in Mittel der Diagonalen des Grundstückes. Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO).
Für die Geschosshöhe gelten die in nebenstehender Zeichnung verzeichneten Obergrenzen (§ 20 BauNVO). Die Traufhöhe der Gebäude darf maximal 1,2 m über der Höhe an Schattenschnitt Gebäuhöhe natürliches Gelände betragen.
- 2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Die Bauweise im Flurbereich wird für die Bereiche WR1-WR6 nach BauNVO § 22 Abs. 1 und 2 als offene Bauweise unter Beibehaltung der Bereiche WA1 und WA2 ist die geschlossene Bauweise möglich. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über den Grenzabstand sind zu beachten.
- 3. Garagen, Stellplätze und Zufahrten**
Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind durch die Anlagen ausschließlich und dem Bedarf angepaßt auf den Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen.
- 4. Sichtflächen**
Sichtflächen sind von jeder sichtheilenden Nutzung, Begründung, Einfriedung oder Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten; zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.
- 5. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**
Für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vor der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind erforderliche Befugnisse im Bereich von Erd- und Abflüssen auf der unbedingt notwendigen Maß zu beschreiben und so auszuführen (z.B. Anschluß an Regenkanal), das die räumliche als Vegetationsstandort festgelegt ist. Die Anlage ist als Vegetationsstandort Strauchpflanzung anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zur gleichzeitigen Einbringung des Cabates in die landschaftliche Umgebung und zur optischen Abschirmung der Wohnbereiche zu den gewerblichen Nutzungen und zu den Anlagen der Tierhaltung mit standortgerechten Laubbäumen der potentiell natürlichen Vegetation dicht zu bepflanzen, soweit sie nicht als Zufahrten angelegt werden oder aus Gründen der Verkehrssicherheit von sichtheilenden Bäumen freizuhalten sind.
Im Bereich der Planung sind großkronige Bäume, im Bereich der kleinkronigen anpflanzen. Die Pflanzung ist geschlossen und schichtweise anzulegen und zu den Höhen hin erforderlich zu ergänzen und zu erweitern.
Für die Pflanzung sind die Pflanzungstermine, die Pflanzungstermine sind spätestens 1,5 Jahre nach Baubeginn anzulegen.
Für einseitige Stellplätze gilt: 1 mittelgroßkroniger Baum je 100 qm Stellplatzfläche, Kreisbreite mind. 2,75 m, Stammumfang 15-20 cm.
Es sind nur Pflanzenarten zulässig, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
Die Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in der Anlage zur Begründung aufgeführten Arten vorgegeben.
- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften über Gestaltung § 23 BauNVO)**
- 7. Fassadengestaltung:**
- 7.1 Zusammengehörige Gebäudeteile sind farblich einander passend zu gestalten. Doppelhäuser sind wie ein Gebäude zu behandeln.
- 7.2 Für die Fassadengestaltung sind Farböne zulässig, deren Reflexionswert R > 15 und R < 80 ist.
- 8. Fassadeneinfriedung**
Bei Gebäuden, die in Form der geschlossenen Bauweise errichtet werden, ist die Fassadeneinfriedung in Fassadenabschnitte zu gliedern. Dies hat zu erfolgen, durch unterschiedliche Farbgebung und zusätzlich durch mindestens eine der nachfolgenden Einfriedungsmöglichkeiten:
- Wechsel der Geschosshöhe,
- Vor- oder Rückstufung zwischen 0,4 m und 1,2 m,
- Abkantung der Fassadenabschnitte,
- Abkantung mind. 15°
- Unterschiedliche in der Dachneigung von mind. 10°
- 9. Dachgestaltung**
- 9.1 Alle Dachformen sind für die Hauptgebäude satteldächer, Walmdächer und Krüppeldächer zulässig.
- 9.2 Die Dachneigung muß mindestens 45° betragen.
- 10. Einfriedungen**
- 10.1 Einfriedungen dürfen die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Geschlossene Einfriedungen sind nicht statthaft. Auf Materialien Verkehrsmittel und sonstiger einsehbarer Flächen zu verzichten. Eingangs- und Einfahrtstore sind in Anlehnung an die angrenzende Einfriedung zu erstellen.
- 11. Sonstige bauliche Anlagen**
- 11.1 Bereich- und befahrbarer Verkehrsflächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht wasserundurchlässig befestigt sein müssen, gestaltete Plätze, dürfen nur als luft- und wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, wie z.B. mit möglichst großporigen Platten, Schottersteinen, oder wasserundurchlässigen Belägen.
- 11.2 Überdachte Stellplätze sind an mindestens 2 Seiten durch Bepflanzung einzuzäunen.
- 11.3 Mülltrennendplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Bepflanzungen einzubeziehen. Die Abfallbehälter sind an mindestens 2 Seiten durch Bepflanzung einzuzäunen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 20 BauGB beschlossen.
Brumby, den
Reckleben, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat den Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
Brumby, den
Reckleben, Bürgermeister
- Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, mindestens eine Woche vor der Auslegung, mit Angabe von Ort und Dauer und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte ortsüblich durch Aushang.
Brumby, den
Reckleben, Bürgermeister
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit in den Räumlichkeiten der Gemeindevertretung.
Brumby, den
Reckleben, Bürgermeister
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entspr. § 4, Abs. 1 BauGB ist erfolgt.
Brumby, den
Reckleben, Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wurde gemäß Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken nach § 10, Abs. 1 BauGB beschlossen.
Brumby, den
Reckleben, Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wurde gem. § 11, Abs. 1 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt.
Magdeburg, den
- Durch ortsübliche Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB ist der Bebauungsplan an rechtsverbindlich geworden.
Brumby, den
Reckleben, Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN



planinhalt
GEMEINDE BRUMBY
WOHNGEbiet "AM FUCHSBERG"

projekt
BEBAUUNGSPLAN
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

auftraggeber
GEMEINDE BRUMBY
39 240 BRUMBY

verfasser
Stadtplanung
Dorfentwicklung
Bauabteilung
BÜROGEMEINSCHAFT
FÜRST & PARTNER
SCHLEIERER PLATZ 9
39 103 MAGDEBURG
TEL. FAX: 0391 / 561 3608
TEL. 0391 / 32 48 728

maßstab **datum** **format**