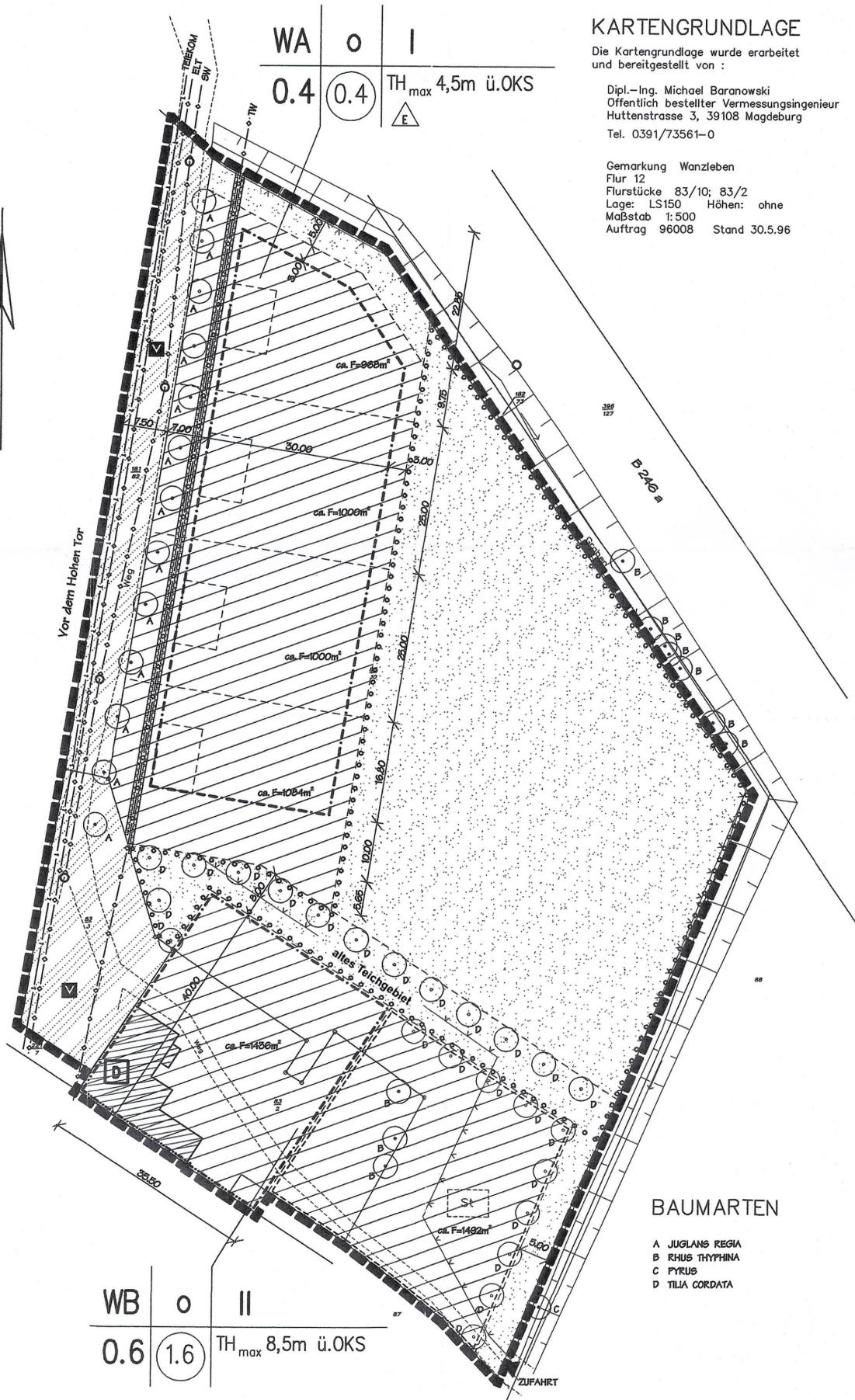


PLANZEICHENFESTSETZUNG

-  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
-  Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
-  Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
-  Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
-  Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
-  offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
-  Traufhöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
-  nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
-  Baulinie (§ 23 (2) BauGB)
-  Baugrenze (§ 23 (3) BauGB)
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
 -  Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 (1) 11 BauGB)
 -  Einfahrt (§ 9 (1) 4 BauGB)
-  Elektroleitung (unterirdisch) (§ 9 (1) 12 BauGB)
-  Trinkwasserversorgungsleitung (unterirdisch) (§ 9 (1) 12 BauGB)
-  Telekom (§ 9 (1) 12 BauGB)
-  Abwasserleitung (unterirdisch) (§ 9 (1) 14 BauGB)
-  Grünflächen (privat) (§ 9 (1) 15 BauGB)
-  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
 -  Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 11 BauGB)
-  Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)
 -  Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) 11 BauGB)
-  Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4,22 BauGB)
-  Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 und (6) BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
-  Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 (4) BauGB)
-  Vorschlag Bebauung
-  Vorschlag Parzellierung

NUTZUNGSSCHABLONE

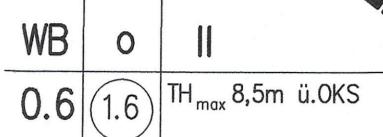
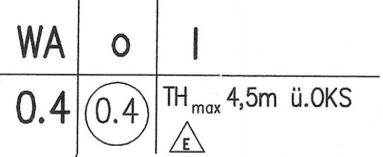
Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl	max. Traufhöhe
		Bebauungsform



KARTENGRUNDLAGE

Die Kartengrundlage wurde erarbeitet und bereitgestellt von:
 Dipl.-Ing. Michael Baranowski
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Huttenstrasse 3, 39108 Magdeburg
 Tel. 0391/73561-0

Gemarkung Wanzleben
 Flur 12
 Flurstücke 83/10; 83/2
 Lage: LS150 Höhen: ohne
 Maßstab 1:500
 Auftrag 96008 Stand 30.5.96



BAUMARTEN

- A JUGLANS REGIA
- B RHUS THYPPINA
- C PYRUS
- D TILIA CORDATA

Satzung der Stadt Wanzleben-Börde über den Vorhaben- und Erschließungsplan „An der Wassermühle“, 1. Änderung auf den Flurstücken 83/2, 83/10 (neu 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396) 181/82, 83/3, 81/20 (Flur 12)

Gemarkung Wanzleben

Aufgrund der §§ 10 und 12 Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. TS.2414) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 27.09.2001 die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan „An der Wassermühle“, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt: Stadt Wanzleben-Börde, den

Die Bürgermeisterin

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs.1 BauGB und der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 1 (2) BauNVO)

1.1 Gliederung des Baugebietes
 Für den Geltungsbereich des Bebauungsgebietes wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines und Besonderes Wohngebiet festgesetzt.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)
 Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß in den Wohngebieten Ausnahmen nach § 4 Abs.3 der BauNVO nicht zulässig sind.

1.3 Besonderes Wohngebiet (WB)
 Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß in den Wohngebieten Ausnahmen nach § 4 Abs.3 der BauNVO nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB)

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in nebenstehender Zeichnung vermerkten Obergrenzen (entsprechend § 17 BauNVO).

2.1 Gebäudehöhen
 Die Traufhöhen der Gebäude dürfen die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit dem Planzeichen THmax als Höchstwert festgesetzte Traufhöhe (z.B. THmax 4,5m ü.OKS) für eine höchstens zulässige Traufhöhe von 4,5m über Oberkante Strasse) nicht überschreiten. Bezugssystem ist die Verkehrsfläche, die das Grundstück erschließt. Traufe im Sinne dieser Festlegung ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche (§ 9 Abs.1 i.V.m. § 16 Abs.2 BauNVO). Für die Geschossanzahl gelten die in nebenstehender Zeichnung vermerkten Obergrenzen.

2.2 Bauweise
 Die Bauweise im Plangebiet wird für alle dargestellten Bereiche nach BauNVO § 22 Abs.1 und 2 als offene Bauweise unter Bezugnahme auf die erschließende öffentliche Verkehrsfläche definiert.

3. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr sind durch die Anlieger ausschließlich und dem Bedarf angepaßt auf den Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1
 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch die Anlieger aufzufangen und in den Untergrund abzuleiten.

Begeh- und befahrbare Verkehrsflächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht wasserdurchlässig befestigt sein müssen, wie z.B. Pkw-Stellflächen, Fußwege dürfen nur mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, wie z.B. mit möglichst grobfugigem Pflaster, Schotterterrassen oder wassergebundener Decke.

4.2
 Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt:
 Für neu zu parzellierende Grundstücke sind Zäune und Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Je Grundstück sind mindestens 3 halbstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche oder Pflaume) mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen.
 Die das Wohngebiet abschließenden Rückfronten der Grundstücke sind mittels einheimischer Sträucher (mindestens 2x verpflanzt/Pflanzhöhe 60-100 cm) in einem maximalen Abstand von 0,60 m zu bepflanzen. Spätestens 1 Pflanzperiode nach der Bauabnahme sind die festgelegten Bepflanzungen nachzuweisen. Die vorhandenen Bäume (A, B, C) sind zu erhalten. Zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung sind in den gekennzeichneten Bereichen/Standorten Bäume (D) zu pflanzen. Qualität der Bäume: STU 14-16, 2xv. m.B.

4.3
 Alle Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Abgängigkeit innerhalb 1 Pflanzperiode (Oktober bis April) artgerecht zu ersetzen.

5. Lärmschutzvorkehrungen

5.1
 Für die Aussenbauteile der Gebäude wird ein Schalldämmwert von 40dB festgesetzt. Schlafräume sind vorzugsweise an der zur B246a strassenabgewandten Seite der Gebäude anzuordnen.

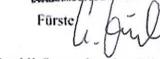
VERFAHRENSVERMERKE

1. Den Entwurf der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
 vom Stadtrat Wanzleben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 21.06.2001

Stadt Wanzleben-Börde, den 29.04.2014

 Die Bürgermeisterin

2. Für den Entwurf der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Fürste und Partner
 Magdeburg, den 16.04.2014


 Fürste


3. Der Entwurf der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans hat öffentlich ausgelegen.
 Vom Stadtrat Wanzleben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 13.07.2001 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht)
 Stadt Wanzleben - Börde, den 29.04.2014


 Die Bürgermeisterin

4. Als Satzung beschlossen.
 Vom Stadtrat Wanzleben gemäß § 10 BauGB am 27.09.2001.

Stadt Wanzleben - Börde, den 29.04.2014

 Die Bürgermeisterin

5. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
 Stadt Wanzleben - Börde, den 29.04.2014


 Die Bürgermeisterin

6. Inkrafttreten
 Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 15.05.2014 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans rechtsverbindlich.
 Stadt Wanzleben - Börde, den 19.05.2014


 Die Bürgermeisterin

STADT WANZLEBEN-BÖRDE

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

„AN DER WASSERMÜHLE“, 1. ÄNDERUNG

verfasser  FÜRSTE & PARTNER
 OPL. URBANDESIGN & STADTPLANER
 39104 MAGDEBURG * Hammerstraße 7
 14 (0391) 56 07 11 14 (Fax) (0391) 56 07 10
 Fax: 0177 482 00 04
 E-MAIL: MATTHIAS.FUERSTE@T-ONLINE.DE

auftraggeber
 RAINER KULLAK
 VOR DEM HOHEN TOR 18 B
 39164 WANZLEBEN

maßstab 1:500 im Original datum 3/2001 format 85/50