Bebauungsplan Nr. 16, Gartenstadt Blauer Steinweg (Teil 1) der Stadt Schönebeck

Zeichenerklärung

1. Art der Baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) — Zulässig sind:
1. Wohngebiete
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen - sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze zuzüglich ein ausgebautes Dachgeschoß als Höchstgrenze (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)

(1,2) — Geschoßflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) — Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Maßgebend ist die Bezugslinie.

o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

g — Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

D — Geneigtes Dach vorgeschrieben

15°-30° bei ED — zulässige Dachneigung (in Grad) bei Einfamilien- und Doppelhäusern

38°-48° bei RM — zulässige Dachneigung (in Grad) bei Reihen- und Mehrfamilienhäusern

4. Verkehrs- und Spielflächen

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung — Befahrbare Wohn- und Spielstraße. Höchstgeschwindigkeit für PKWs: Schrittgeschwindigkeit

St — private Stellplätze

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Spielplatz

5 Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

299/10 — Flurgrenze mit Flurstücksnummer

6. Grünflächen

private Grünflächen

öffentliche Grünflächen

7. Flächen für Versorgungsanlagen

Gas

Elektrizität

8. Sonstige Planzeichen

Vorhandene Gebäude (Wohnen bzw. Gewerbe)

abzubrechende Gebäude

Vermaßung

Bereich, für den gilt: keine PKW-Stellplätze zulässig

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Für das gesamte Bebauungsplangebiet gilt die Festsetzung "allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO. Die gem. § 4 (3) Nrn. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

2. Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) werden gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Für die Geschoßflächenzahl gelten dabei in unterschiedlichen Baufeldern teilweise unterschiedliche Festsetzungen. Die zulässige GRZ darf gem. § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

3. Die Zahl der Vollgeschosse werden gem. § 20 BauNVO festgesetzt. Für sie gelten in unterschiedlichen Baufeldern teilweise unterschiedliche Festsetzungen.

4. Für die Errichtung von Windfängen für Hauseingänge sowie für sonstige Anbauten und Erker dürfen die Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO in geringfügigem Ausmaß überschritten werden. Dies ist dann der Fall, wenn diese Baugrenzen um nicht mehr als 1,5 m überschritten werden.

5. Nach § 23 (5) BauNVO können in den Vorgartenbereichen (Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) - mit Ausnahme der Vorgartenbereiche an den Straßen Blauer Steinweg und Luisenstraße - zugelassen werden:
   - untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, insbesondere Geräteschuppen, Kellerersatzräume und bauliche Anlagen zum Zwecke der Einhausung von Müllsammelplätzen;
   - Garagen und Stellplätze (Carports) gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB, gem. § 12 BauNVO und gem. § 6 (11) BauOLSA.

   Diese baulichen Anlagen müssen gem. § 14 (1), Satz 1 BauNVO dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und dürfen in seiner Eigenart diesem Zweck nicht widersprechen. Bei Überschreiten der Baugrenze durch die genannten baulichen Anlagen sind jedoch folgende Mindestabstände zu der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten:
   - bei Garagen, Geräteschuppen und Kellerersatzräumen: 3 m
   - bei Stellplätzen bzw. Carports: 1 m.

   Private Wirtschaftswege, die der fußwegigen Erschließung der hinteren Gartengrundstücke dienen, sowie Zufahrten und sonstige private Erschließungsstraßen sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig.

6. Für untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO werden weitere folgende Festsetzungen getroffen:
   - Müllboxen sind nur bei Einfamilien- und Doppelhäusern zulässig. Für Reihen- und Mehrfamilienhäuser sind Sammelmüllplätze (mit Einhausung, Überdachung oder Pergolaüberbauung) vorgeschrieben.
   - Trennwände zwischen den Terrassen sind nur im Erdgeschoßbereich bis zu einer Höhe des jeweils dahinterliegenden Erdgeschosses zulässig; sie sind auch nur bis zu einer max. Länge von 2,5 m zulässig. Solche Trennwände sind je Reihenhauszeile/Mehrfamilienhaus einheitlich auszuführen.
   - Terrassenüberdachungen aus Glas bzw. Wintergartenanbauten auf der Gartenseite sind auch bei Reihenhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern zulässig, sofern sie je Reihenhauszeile bzw. Mehrfamilienhaus einheitlich ausgeführt sind.
   - Gerätehäuser sind bis max. 4 qm Grundfläche/je Grundstück am hinteren Grundstücksende je Reihenhauszeile zulässig. Bei Einfamilien- und Doppelhäusern sind Gerätehäuser bzw. Kleingewächshäuser bis max. 6 qm Grundfläche/je Grundstück möglich.

Grünordnerische Festsetzungen

7. Für das gesamte Bebauungsplangebiet sind nur orts- bzw. landschaftstypische Pflanzen zulässig. Nadelbäume sind nicht zulässig. Auf dem hinteren Grundstücksbereich sind je Wohneinheit mindestens ein halbstämmiges Obstgehölz anzupflanzen. Stellplätze sind möglichst als Carports (Pergolen) auszubilden und mit Rankpflanzen zu begrünen. In die Straßenverkehrsflächen der Siedlung sind - mit Ausnahme der Straßen Blauer Steinweg und Luisenstraße - Grüninseln einzufügen.

8. Innerhalb der Siedlung sind die Bereiche zwischen Gebäudeaußenkante und Straßenbegrenzungslinie als Vorgärten anzulegen, wobei hier lebende Hecken bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m erlaubt sind. Zäune im Vorgartenbereich sind nicht zulässig. Einfriedungen, die Vorgärten umschließen, sind ebenfalls unzulässig. - Diese Festsetzungen gelten nicht für die betreffenden Grundstücke an den Straßen Blauer Steinweg und Luisenstraße.

Empfehlungen für die Gestaltung

1. In die Straßenverkehrsflächen der Siedlung sollen - mit Außnahme der Straßen Blauer Steinweg und Luisenstraße - Grüninseln, Stellplätze und Geschwindigkeitsbremsen eingefügt werden. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird im Rahmen der Detailplanung vorgenommen. Sie ist somit nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

2. Es sind geneigte Dächer vorgesehen, wobei folgende Dachneigungen empfohlen werden:
   - Bei Einfamilien- und Doppelhäusern: 15° - 30°
   - Bei Reihen- und Mehrfamilienhäusern: 38° - 48°.

   Ausnahmsweise kann in begründeten Fällen dann bei Einfamilien- und Doppelhäusern ebenfalls eine Dachneigung von 38° - 48° gewählt werden, wenn die Gesamtgebäudehöhe nicht mehr als 10 m beträgt; die Bezugspunkte sind in diesem Falle der Dachfirst und die festgelegte Geländeoberfläche (bei geneigtem Gelände ist der Mittelwert anzusetzen).

3. Für die im Plangebiet liegenden 5-geschossigen Wohnblöcke wird folgendes empfohlen: Im Zuge von Sanierungsarbeiten soll das Drempelgeschoß abgebaut werden, die Gebäude sollen dann mit einem Steildach (38° - 48°) versehen werden. Im Falle eines Abrisses und einer Neubebauung sollen die neuen Gebäude maximal 3-geschossig mit Steildach (38° - 48°) ausgeführt werden.

Regierungspräsidium Magdeburg
Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage
mit Auflagen/Maßgaben/Hinweisen
Magdeburg, den 29.08. 19 95
Im Auftrage

Rechtsgrundlagen

- **Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt** vom 5.10.1993 (GVBl. LSA Nr. 43 S. 568 vom 11.10.1993).
- **Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt** vom 11.02.1992 (GVBL LSA Nr. 7/1992 S. 108 ff).
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 8.4.1994 (BGBl. I, S. 766).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 14.5.1990 (BGBl. I S. 880).
- **Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLSA)** vom 23.6.1994 (GVBL Nr. 31 S. 723).

Verfahrensvermerke

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom September 1994). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Magdeburg, den 24.4.95
Katasteramt Magdeburg, Brakeweg 12

1. Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan wurde am 09.09.1993 in der öffentlichen Stadtversammlung beschlossen und am 05.10.1993 im "Rundblick Schönebeck" ortsüblich bekanntgemacht.

   Schönebeck, den 13.2.95 — Haase (Oberbürgermeister)

2. Mit Schreiben vom 15.09.1993 wurde die Planungsanzeige und Anfrage an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle gerichtet.

   Schönebeck, den 13.2.95 — Haase (Oberbürgermeister)

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 16.09.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Schönebeck, den 13.2.95 — Haase (Oberbürgermeister)

4. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit von 03.11.1993 bis 23.11.1993 währendder Dienststunden im Bauplanungsamt der Stadt Schönebeck nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.10.1993 im "Rundblick Schönebeck" ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Schönebeck, den 13.2.95 — Haase (Oberbürgermeister)

5. Der erste Entwurf der Bebauungsplansatzung wurde geändert. In der Stadtverordnetenversammlung, am 27.01.1994, wurde die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

   Schönebeck, den 13.2.95 — Haase (Oberbürgermeister)

6. Die von der geänderten Planung berührten Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 27.01.1994 erneut zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert.

   Schönebeck, den 13.2.95 — Haase (Oberbürgermeister)

7. Der Entwurf der Bebauungsplansatzung, 1. Änderung, hat in der Zeit vom 14.02.1994 bis 28.02.1994 während der Dienststunden im Bauplanungsamt der Stadt Schönebeck nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, daß Bedenken bzw. Anregungen während der Offenlage von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 04.02.1994 im "Rundblick Schönebeck" ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Schönebeck, den 13.2.95 — Haase (Oberbürgermeister)

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes 1. Änderung wurde erneut geändert. In der Gemeinderatssitzung am 27.10.1994 wurde die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

   Schönebeck, den 13.2.95 — Haase (Oberbürgermeister)

9. Die von der zum 2. Mal geänderten Planung berührten Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 17.11.1994 erneut zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert.

   Schönebeck, den 13.2.95 — Haase (Oberbürgermeister)

10. Der Entwurf der Bebauungsplansatzung, 2 Änderung, hat in der Zeit vom 20.11.1994 bis 21.12.1994 während der Dienststunden im Bauplanungsamt der Stadt Schönebeck nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, daß Bedenken bzw. Anregungen während der Offenlage von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.11.1994 im "Rundblick Schönebeck" ortsüblich bekanntgemacht worden.

    Schönebeck, den 13.2.95 — Haase (Oberbürgermeister)

11. Die Stadträte der Stadt Schönebeck haben am 9.3.95 die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden und auch die während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken geprüft, abgewogen und darüber beschlossen. Das Ergebnis ist den Beteiligten mitgeteilt worden.

    Schönebeck, den 13.2.95 — Haase (Oberbürgermeister)

12. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 9.3.95 von den Stadträten beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit diesem Beschluß gebilligt.

    Schönebeck, den 13.7.95 — Haase (Oberbürgermeister)

13. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 29.08.95 AZ: 25-31/1/3/5 erteilt.

    Schönebeck, den ...... — Haase (Oberbürgermeister)

14. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

    Schönebeck, den ...... — Haase (Oberbürgermeister)

15. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ...... im "Rundblick Schönebeck" ortsüblich bekanntgemacht 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 tritt einen Tag nach der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

    Schönebeck, den ...... — Haase (Oberbürgermeister)

Bebauungsplan Nr. 16, Gartenstadt Blauer Steinweg (Teil 1) der Stadt Schönebeck

Stand: 13.07.1995

Architekt Dipl.-Ing. Edgar Haas
Flererhof 8
14163 Berlin
Tel. 030 / 8037999
Fax 030 / 8032133