"GARTENSTADT BLAUER STEINWEG"

Schönebeck / Salzelmen

BEBAUUNGSPLAN NR. 17

mit örtlichen Bauvorschriften

FESTSETZUNGEN

I Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

1.1. In den Baugebieten WA 1 sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO - Tankstellen - nicht zulässig.

1.2. In den Baugebieten WA 2 sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO - die der Versorgum des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften - und nach Abs. 3 Nr. 3 BauNVO - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke - nicht zulässig.

Weiterhin sind die Nutzungen gem § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 nicht zulässig.

2. Nebenanlagen

2.1. In den Baugebieten WA in denen Eigenheime als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser gebaut werden, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur wie folgt zulässig

a) Einfriedungen, Terrasse, Kleinkinderspielplätze, Fahrradständ

b) Trennwände zwischen Terrasse sowie selbständige Sicht- und Windschutzplatte bis 1,8 m Höhe und 5,0 m Gesamtlänge je Grundstück

c) Gerätehäuser bis max. 10 m² und Kleingewächshäuser bis max. 6 m² Grundfläche je Baugrundstück

d) Pergolen, Klopfstangen, Mülboxen

Alle anderen Nebenanlagen und Einrichtungen werden ausgeschlossen.

2.2. Auf den festgesetzten Vorgartenflächen sind nur solche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, die der Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und postalischen Anschlüssen und der Beseitigung von Abfällen dienen sowie Zufahrten.

3. Werbeanlagen § 13 BauO

Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn es sich um Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, Anlagen für amtliche Mitteilungen oder Anlagen zur Information über politische, religiöse, kulturelle, karitative, wissenschaftliche, sportliche und ähnliche Veranstaltungen handelt.
Sie dürfen eine Größe von 1,0 m² nicht überschreiten
Die Werbeanlagen dürfen über die Traufhöhe nicht hinausragen
Werbeanlagen an Wohnhäusen dürfen bei Dunkelheit nicht angestrahlt werden
Werbeanlagen mit wechselndem Licht und sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig

II Bauweise

Für die Bauweise sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung des § 22 BauNVO verbindlich.

o = offene Bauweise

a = abweichende Bauweise
Die Gebäudelänge von 50 m darf überschritten werden

III Sonstige Festsetzungen

a) Für die festgesetzten Baugebiete sind die max. zulässigen Geschosse als Höchstgrenze verbindlich festgesetzt.

b) Die Gebäudehöhe ist als Höchstgrenze festgesetzt
Untere Bezugspunkt ist die ~~Baugenehmigungsgrundstücksmitte~~ OK Sockelkante fertiggestellten Gelände
Oberer Bezugspunkt ist die Traufhöhe
Definition: Traufhöhe, äußere Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

c) Es sind nur Dächer mit einer Neigung von 30° bis 50° zugelassen. Bei einer Dachneigung von mind. 30° sind Dachaufbauten und Dachgauben zulässig.
Der Einbau von Solaranlagen in geneigten Dächern ist zulässig, sofern dadurch die Dachabdichtung nicht völlig verändert wird.
Zulässig sind Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonziegeln.
Die Farbe für das verwendete Material wird mit rot bis rotbraun vorgeschrieben

d) Im Baugebiet WA ist ein eingeschossiger Bauweise ein Mansardendach Bedeutung für das 3. Geschoß.

e) Die Sockelhöhe darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden max. 0,60 m betragen, bezogen auf die ~~im Baugenehmigungsverfahren festgelegte Gelände~~ OK Straßenmitte der Erschließungsstraße.
Bei dreigeschossigen Gebäuden darf die Sockelhöhe max. 1,0 m betragen.
Bei Doppel- und Reihenhäusern ist eine einheitliche Sockelhöhe auszubilden.

f) Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Fassaden- und Dachgestaltung Bedingung.

g) Innerhalb einer Hausgruppe sind die Garagen einheitlich zu bauen

h) Für die Bepflanzung der festgesetzten Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB sind im Grünordnungsplan Plan-Positionen vorgegeben
Der Grünordnungsplan ist als Bestan enthalten

IV Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan

1. Pflanzungen sind unverzüglich nach Beendigung der Bauarbeiten entsprechend als Frühjahrs- oder Herbstpflanzungen auszuführen. Es ist für alle Pflanzungen eine zweijährige Anwachsgarantie zu geben.

2. Außer den in der Planzeichnung festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind je 100 m² Grundstücksfläche mindestens zwei einheimische Laubbäume wie: Linde, Eiche, Esche, Buche, Eberesche, Birke, Ahorn, Vogelkirsche, Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Walnuß oder andere einheimische Laubgehölze zu pflanzen.

3. Vorhandene Bäume und Sträucher an der südwestlichen Baugrenze sind zu erhalten

4. Vorgärten
Als Vorgärten gelten grundsätzlich alle Flächen zwischen Baugrenze und der Begrenzungslinie der Straßenverkehrsflächen. Diese Vorgärten sind mit Ausnahme von genehmigten Zu- und Abfahrten gärtnerisch anzulegen.
Die Festsetzung der Vorgartenzone hat das Ziel, diese als erweiterten Straßenraum erlebbar und durch die gärtnerische Gestaltung den Namen "Gartenstadt" nachvollziehbar zu machen.
Zur Abgrenzung der Grundstücke zur Straße ist nur eine lebende Laubhecke bis 1,0 m Höhe erlaubt.

5. Parkplätze, Gemeinschaftsstellplätzen sind gemäß Plan-Position 7 und 12 im Grünordnungsplan zu umpflanzen

6. Über den Tiefgragen sind nur Pflanzkübel geeignete Bäume und Sträucher, wie in Plan-Position 2 des Grünordnungsplanes beschrieben, zu pflanzen.

7. Über der Gasleitung und über der Trinkwasserleitung sind in jeweils 2 m Abstand zur Leitungsachse nur flachwurzelnde Sträucher zu pflanzen

8. Zwischen Wohngebiet und Ackergrenze (westliche und südliche Seite des Baugebietes) sind Pflanzungen nach Plan-Position 4 des Grünordnungsplanes anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
Alle 25 m ist ein Solitärbaum zu pflanzen
Für diese Hecke ist eine 2-jährige Anwachsgarantie zu geben. Liegt die Anwachsrate der Sträucher über 90 % kann auf Nachpflanzung verzichtet werden. Bei höheren Verlusten ist auf 90 % zu ergänzen.

9. Als Begrenzung zum Blauen Steinweg ist ein 2 m breiter Grünstreifen entsprechend der Plan-Position 5 aus dem Grunordnungsplan mit alleeartiger Baumbepflanzung (Pyramiden, roß) in 10 m Abstand zueinander anzulegen.

10. Die Spielplätze (Abenteuerspielplätze) sind gemäß Plan-Position 1 bzw. Plan-Position 2 des Grünordnungsplanes zu bepflanzen.

11. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah auszubauen. Die das Rückhaltebecken umgebende Parkanlage ist nach Plan-Position 3 aus dem Grünordnungsplan zu bepflanzen.

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohnen (§ 4 BauNVO)

NUTZUNGSSCHABLONE

1.	2.
3.	4.
5.	6.

1. Art der baulichen Nutzung
2. Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
3. Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
4. Gebäudehöhe als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
5. Bauweise (§ 22 BauNVO)
6. Dachform / Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise (Gebäudelänge größer 50 m)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

SD — geneigtes Dach

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11, § 4 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegleitgrün
Straßenverkehrsflächen
Fußweg

Befahrbarer Wohnweg

Radweg / Fußweg

öffentliche Parkfläche

Gemeinschaftsstellplätze

GRÜNFLÄCHEN öffentlich

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Park/Spielplatz

Parkanlage

Spielplatz (Abenteuerspielplatz)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Wasserfläche

RÜ — Regenrückhaltung

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. unterschiedlicher Nutzungen (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs.5 BauNVO)

Mauer H.max. = 0,50m zulässig

Flächen für Nebenanlagen
(§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

GBS — Gemeinschaftsstellplätze

GGA — Gemeinschaftsgaragen

TGa — Tiefgaragen

mögliche Stellplätze für Wertcontainer

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Hauptversorgungsleitungen unterirdisch für (§ 5 Abs. 2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Baugrundstück für Versorgungsanlagen

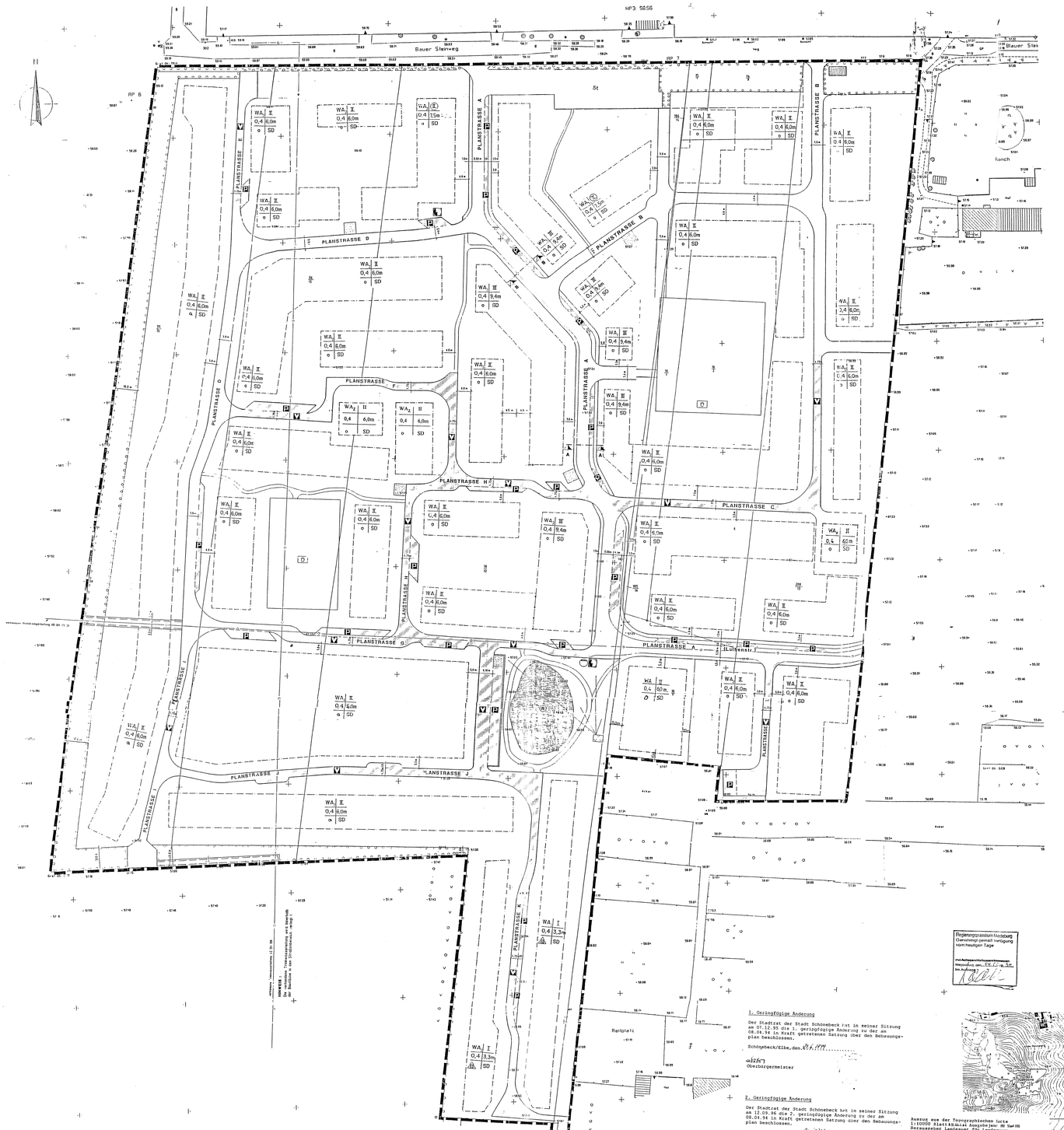
Abwasserpumpstation

Elektrizität / Umformstation

Fläche mit Leitungsrechten zugunsten des Erschließungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Gas

Trinkwasser



Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan wurde am 7.5.1992 in der öffentlichen Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am 7.10.1992 im "Rundblick Schönebeck" ortsüblich bekanntgemacht.

Schönebeck, den 6.6.1994
Hasse
Bürgermeister

2. Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....).
Die bei Blattschnitt der Darstellung der Grenzen bestehenden baulichen Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort, Datum ..... Stadtverwaltung Schönebeck 11. Jan. 1994
Unterschrift
Vermessungsdirektor

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde nach § 4 BauGB am 28.10.1992 beteiligt.

Schönebeck, den 6.6.1994
Hasse
Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 10.7.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schönebeck, den 6.6.1994
Hasse
Bürgermeister

5. 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 27.10.1992 bis 27.11.1992 während der 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 20.10.1992 im "Rundblick Schönebeck" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schönebeck, den 6.6.1994
Hasse
Bürgermeister

6. Die Stadtverordneten der Stadt Schönebeck haben am 4.5.1994 die im Rahmen der Beteiligung der Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden und auch die während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken geprüft und darüber beschlossen. Das Ergebnis ist den Beteiligten mitgeteilt worden.

Schönebeck, den 6.6.1994
Hasse
Bürgermeister

7. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 4.5.1994 von den Stadtverordneten beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit diesem Beschluß gebilligt.

Schönebeck, den 6.6.1994
Hasse
Bürgermeister

8. 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 21.11.1994 Az.: 610.20/21 erteilt.

Schönebeck, den 6.6.1994
Hasse
Bürgermeister

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

Schönebeck, den 6.6.1994
Hasse
Bürgermeister

10. 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 der Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wird am 22.11.1994 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1, Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Bekanntmachung in Kraft getreten.

Schönebeck, den 6.6.1994
Hasse
Bürgermeister

Regierungspräsidium Magdeburg
Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage
Im Auftrag
Magdeburg, den 21.11.1994
Im Auftrag

1. Geringfügige Änderung

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck hat in seiner Sitzung am 07.12.95 die 1. geringfügige Änderung zu der am 08.04.94 in Kraft getretenen Satzung über den Bebauungsplan beschlossen.

Schönebeck/Elbe, den 8.4.1999
Oberbürgermeister

2. Geringfügige Änderung

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck hat in seiner Sitzung am 12.09.96 die 2. geringfügige Änderung zu der am 08.04.94 in Kraft getretenen Satzung über den Bebauungsplan beschlossen.

Schönebeck/Elbe, den 8.4.1999
Oberbürgermeister

3. Geringfügige Änderung

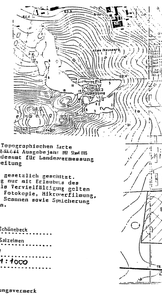
Der Stadtrat der Stadt Schönebeck hat in seiner Sitzung am 15.04.99 die 3. geringfügige Änderung zu der am 08.04.94 in Kraft getretenen Satzung über den Bebauungsplan beschlossen.

Schönebeck/Elbe, den 8.4.1999
Oberbürgermeister

4. Geringfügige Änderung

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck hat in seiner Sitzung am 15.11.99 die 4. geringfügige Änderung zu der am 08.04.94 in Kraft getretenen Satzung über den Bebauungsplan beschlossen.

Schönebeck/Elbe, den 23.11.1999
Oberbürgermeister



Auszug aus der Topographischen Karte 1:10000 Blattnummer Ausgabejahr: NV Geo DR Herausgeber Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Die Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern.

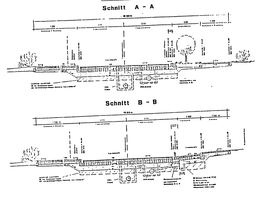
a) Gemeinde: Schönebeck
Gemarkung: Salzelmen
Flur: 1
Maßstab: 1:1000

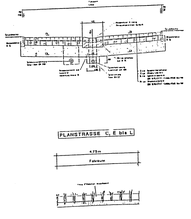
b) Vervielfältigungsvermerk
Vervielfältigung nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke erlaubt, Zum eigenen nach Zwecke der Bauleitplanung (§ 13, Abs. 1 i.V. 19, Abs. 7 VermAnGLSA vom 22.05.1992; GVBl. S.362).

Julius-Bremer-Straße 1
39104 Magdeburg
Postfach 1633
39008 Magdeburg
Telefax 0391-5334025
Telefon 0391-
5342 790/-792/-753

Vorlagen		MITZEICH.	
		Datum	
		GEZEICHNET	
		GEPRÜFT	
Stadt Schönebeck Gartenstadt Blauer Steinweg Teil 2			
Darstellung	BEARBEITET	08/93	Frau Höhne
Bebauungsplan Nr. 17	REVIDIERT	08/93	Frau Terlaan
	GEPRÜFT		
mit örtlichen Bauvorschriften	MAßSTAB	1:1000	Blatt 1a

Regelquerschnitte der Strassen





Verfahrensvermerke - 5. Änderung

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 10.02.2000 beschlossen, dass der Änderungsvorschlag - 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 Gartenstadt Blauer Steinweg, Teil 2 öffentlich ausgelegt werden soll.

Schönebeck, den 28.09.2000
Hasse
Oberbürgermeister

2. Der Änderungsvorschlag - 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 Gartenstadt Blauer Steinweg, Teil 2 hat im Zeitraum vom 20.03.2000 bis 29.04.2000 zur Einsichtnahme für jedermann im Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 07.03.2000 im "Rundblick Schönebeck" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schönebeck, den 28.09.2000
Hasse
Oberbürgermeister

3. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 15.01.2000 die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen geprüft und darüber entschieden. Das Ergebnis ist den Einsendern schriftlich mitgeteilt worden.

Schönebeck, den 28.09.2000
Hasse
Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 15.09.2000 die 5. Satzungsänderung beschlossen.
Die dazugehörige Begründung wurde gebilligt.

Schönebeck, den 28.09.2000
Hasse
Oberbürgermeister

5. Die geänderte Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der dazugehörigen Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Schönebeck, den 28.09.2000
Hasse
Oberbürgermeister

6. Der satzungsändernde Beschluss sowie die Stelle, bei der die geänderte Satzung und die dazugehörige Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Schönebeck/Elbe, im "Rundblick Schönebeck", am 18.10.2000 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§39 und 44 BauGB)hingewiesen worden. Die Satzungsänderung ist am 18.10.2000 in Kraft getreten.

Schönebeck, den 18.10.2000
Hasse
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke - 6. Änderung

1. Der Stadtrat der Stadt Schönebeck hat in seiner Sitzung am 26.10.2000 die 6. Änderung zu der am 08.04.94 in Kraft getretenen Satzung über den Bebauungsplan beschlossen.

Schönebeck/Elbe, den 07.11.2000
Hasse
Oberbürgermeister

2. Die geänderte Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der dazugehörigen Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Schönebeck/Elbe den. 07.11.2000
Hasse
Oberbürgermeister

3. Der satzungsändernde Beschluss sowie die Stelle, bei der die geänderte Satzung und die dazugehörige Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Schönebeck/Elbe, im "Rundblick Schönebeck", am 21.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Satzungsänderung ist am 22.11.2000. in Kraft getreten.

Schönebeck/Elbe, den. 23.11.2000
Hasse
Oberbürgermeister