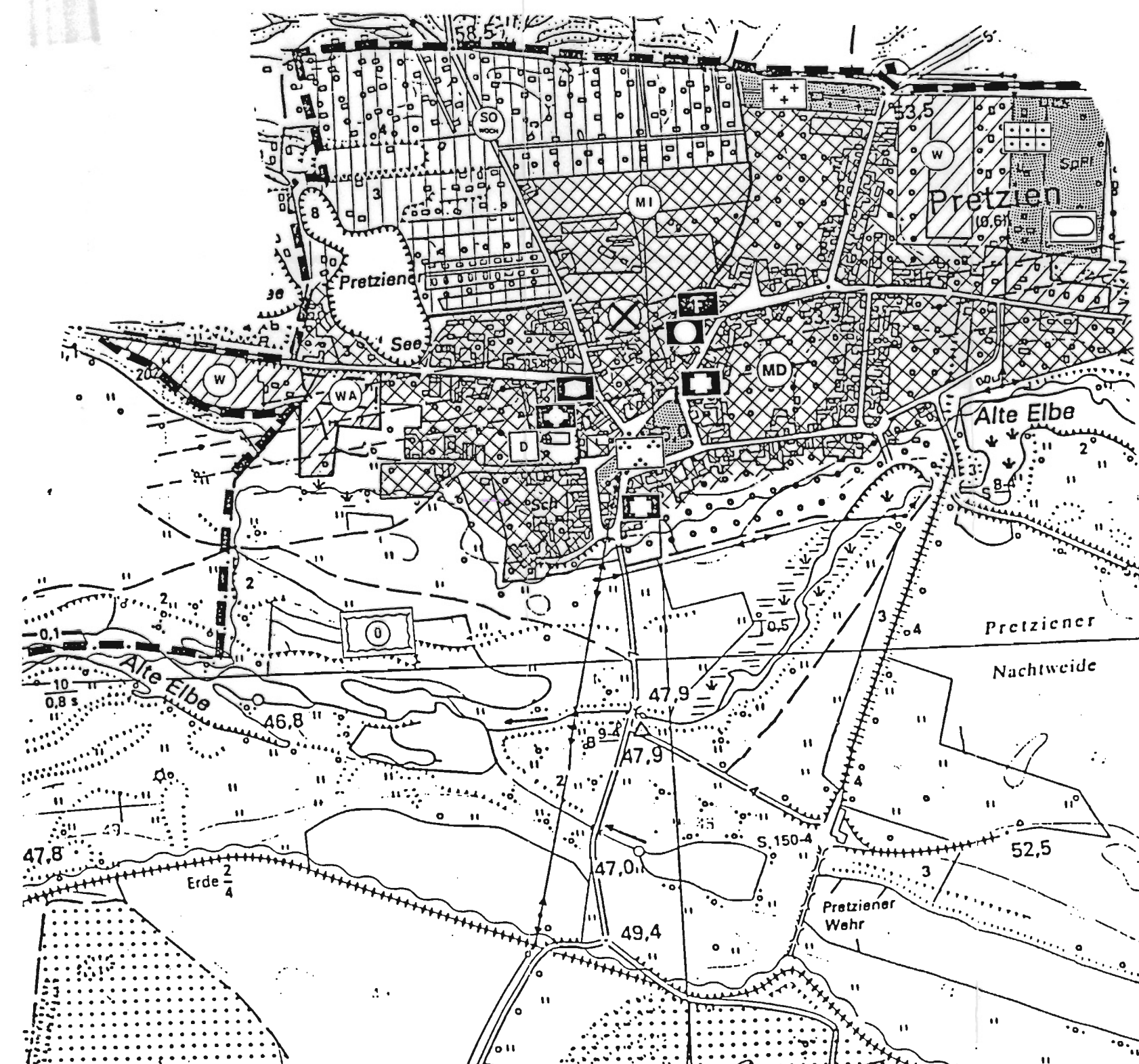




AUSZUG AUS DEM ENTWURF
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER GEMEINDE PRETZIEN

KARTENGRUNDLAGE

Liegenschaftskarte
des Katastrales: MAGDEBURG
Gemeinde: PRETZIEN Gemarkung: PRETZIEN
Flur: 1
Maßstab: 1:500
Stand der Planunterlage (Monat, Jahr): APRIL 1997
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katastramt: MAGDEBURG
am: 28.04.1997
Asterzeichen: A.R. 11885.1.97

KATASTERNACHWEIS

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Schönebeck, 30.04.98
Heinrich Mattern
Architekt

PLANTEIL A



V: 30 km/h VERKEHRSBERUHIGT
VERKEHRSBREITE PLANSTRASSE A

PLANTEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191), in der derzeit gültigen Fassung und des § 87 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 23.06.1994 (GVBl. LSA Nr. 31/1994 vom 29.06.1994) in der derzeit gültigen Fassung wird folgende Satzung erlassen:

I. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 1 Zulässig sind die in § 4 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzten Gebäude und Anlagen. Ausgenommen sind gemäß § 1 BauNVO Tankstellen, Gartenbaubetriebe und größere Betriebe des Beherbergungswesens mit mehr als 20 Betten.

II. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 2 Zulässig sind 1 bis 2 Vollgeschosse.
Die Traufhöhe muß mindestens 3 m ü. OFStr. betragen und darf 4 m ü. OFStr. nicht übersteigen.
§ 4 Als Obergrenze der Grundflächenzahl ist 0,4 und der Geschossflächenzahl 0,9 zulässig.
§ 5 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
§ 6 Niederschlagswasser ist auf den eigenen Grundstücken fachgerecht zu versickern oder zu speichern.
§ 7 Niederschlagswasser der Straßeneinfälle ist in den angrenzenden Grünflächen zu versickern.

III. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 8 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 BauO LSA

§ 8 (1) Räumlicher Geltungsbereich
Geltungsbereich ist das Gebiet des B-Planes Nr. 3 "Pretziener Dreieck" der Gemeinde Pretzien.
(2) Sachlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Baukörper, Dächer, Fassaden, Zufahrtswege, Einfriedungen und Werbeanlagen.
§ 9 Die Gebäude müssen sich in Prägnanz, Ausrichtung und Dachform der örtlichen Bebauung anpassen. Sie sind traufständig und mit einem Mindestabstand zur Kreisstraße K 200 anzulegen. Als Ausnahme ist eine giebelständige Bebauung an der Einmündung der Planstraße A in die Kreisstraße zulässig.
§ 10 Für Gebäude und Gebäudeteile mit einer Wandhöhe von mindestens 3,0 m sind nur Stalldächer mit Dachneigungen von 45 bis 48 Grad zulässig. Die Traufhöhe ist der senkrechte Abstand zwischen OF Straße und dem Schnittpunkt der aufsteigenden Wand mit der Dachhaut.
§ 11 Als Dachdeckung sind Tonziegel oder Betonsteine zulässig. Vorgangsweise ist die ortstypische Biber-Schindendeckung anzuwenden.
§ 12 Gebäudefassaden von Doppel- u. Reihenhäusern sind straßenseitig symmetrisch zu gliedern.

IV. Grundsätzliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

§ 14 Zufahrtswege und Ödwege zu Gebäuden und PKW-Stellplätzen sind so auszubauen, daß ihr Versickerungsgrad mindestens 30 % beträgt.
§ 15 Straßenseitige Einfriedungen sind maximal 0,8 bis 1,0 m hoch als senkrechter Lattenzaun in Holz ggf. mit Mauerwerkspfählen bzw. als Hecke auszubilden.
§ 16 Werbeanlagen dürfen nur an Stellen der eigenen Leistung und nur unterhalb der Traufe angebracht werden. Für jedes Gewerbe ist pro Gebäudefront nur eine Werbeanlage bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Wechselrichtertafeln sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht in öffentlichen Freiräumen aufgestellt werden.
§ 17 Ordnungswidrigkeiten
(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Festsetzungen der § 8 bis § 12 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.
(2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 85 Abs. 3 BauO LSA mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden.
§ 18 Alle nicht durch Gebäude oder Anlagen bebauten Flächen sind als Grünflächen zu gestalten.
§ 19 Für die Bepflanzung sind heimische Laubgehölze zu verwenden wie:
Bäume: Ebereschen (Sorbus), Birken (Betula), Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Kastanien (Aesculus), Eichen (Quercus), Winterlinden (Tilia cordata).
Straucher: Salweide (Salix caprea), Schwarzerdorn (Prunus spinosa), Besenheide (Cytisus scoparius), Heckenrose (Rosa rubiginosa), Spornstrauch (Spiraea arguta), Sennsdorn (Hippophae rhamnoides).
Entlang der Kreisstraße sind als Bäume Kugel-Akazien (Robinia pseudoacacia Umbraclifera) zu pflanzen.
§ 20 Die öffentlichen Grünflächen an der Planstraße A sind mit standorttypischen Sträuchern und Boden-deckern zu gestalten.
§ 21 Die Wiese im westlichen Teil des Baugebietes ist als einschränkte Wiese zu erhalten.
§ 22 Bei der Gestaltung der Vorgärten sowie der Nutz- und Ziergärten ist sparsam mit nichtheimischen Gehölzen umzugehen. Standortfremde Nadelgehölze sind nicht anzuwenden.

PLANZEICHEN GEMÄSS PLANZV 90

- WA ALLGEMEINES WOHNGEbiet
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- RUHENDER VERKEHR
- EINFAHR
- GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH
- BAUM, STRAUCH ERHALTEN
- BAUM, STRAUCH NEU
- BAUGRENZE
- GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
- GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- THmin MINIMALE TRAUFHÖHE
- THmax MAXIMALE TRAUFHÖHE
- OFFENE BAUWEISE
- NUR ZULÄSSIG EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (VORH.) UNTERIRDISCH
- HAUPTVERSORGUNGSLIENUNG OBERIRDISCH
- TRAFOSTATION
- 1(2) ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- VORHANDENE GEBÄUDE
- HÖHENANGABEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191) in der derzeit gültigen Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 5) in der derzeit gültigen Fassung
Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) und zur Änderung des Ingenieurgesetzes und des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 23.06.1994 (GVBl. LSA Nr. 31 S. 723) in der derzeit gültigen Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Gemeinderat der Gemeinde Pretzien hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.08.1995 beschlossen. Pretzien, 22.11.2002 (Der Bürgermeister)	5. BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 10.02.1996 im Rundblick Schönebeck. Zeitraum der öffentlichen Auslegung: 04.03. - 12.04.1996. Pretzien, 22.11.2002 (Der Bürgermeister)	9. GENEHMIGUNGSVERFAHREN Die Genehmigung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.04.1996 erteilt. Die Hinweise sind beachtet. Pretzien, 22.11.2002 (Der Bürgermeister)
2. ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 10.02.1996 im Rundblick Schönebeck. Pretzien, 22.11.2002 (Der Bürgermeister)	6. BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom 07.03.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Pretzien, 22.11.2002 (Der Bürgermeister)	10. NEBENBESTIMMUNGEN Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserändernden Beschluß des Gemeinderates der Gemeinde Pretzien vom 22.11.2002 erteilt. Die Hinweise sind beachtet. Pretzien, 22.11.2002 (Der Bürgermeister)
3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf wurde am 31.08.1995 in Form einer öffentlichen Anhörung in einer öffentlichen Gemeinderatsitzung durchgeführt. Pretzien, 22.11.2002 (Der Bürgermeister)	7. PRÜFUNG DER BEDEKEN UND ANREGUNGEN Der Gemeinderat der Gemeinde Pretzien hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.03.1996 beraten und beschlossen. Das Ergebnis ist den Erhebenden mitgeteilt worden. Pretzien, 22.11.2002 (Der Bürgermeister)	11. AUSFERTIGUNG Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planteil A und Planteil B wird hiermit als Satzung ausgearbeitet. Pretzien, 22.11.2002 (Der Bürgermeister)
4. ANNAHME UND AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS Der Gemeinderat der Gemeinde Pretzien hat die Annahme und Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften in der Sitzung am 08.02.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Pretzien, 22.11.2002 (Der Bürgermeister)	8. BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES Der Gemeinderat der Gemeinde Pretzien hat gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften in der Sitzung am 31.08.1995 als Satzung beschlossen. Pretzien, 22.11.2002 (Der Bürgermeister)	12. BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften 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 12.04.1996 im Rundblick Schönebeck ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Genehmigung der Verletzung von Verfahrens- und Rechtsvorschriften (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falschheit und Erheben von Entschuldigungsansprüchen (§ 44, 249 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.11.2002 in Kraft getreten. Pretzien, 22.11.2002 (Der Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
UND PFLANZGEBOTEN
PRETZIENER DREIECK
GEMEINDE PRETZIEN

M 1 : 500