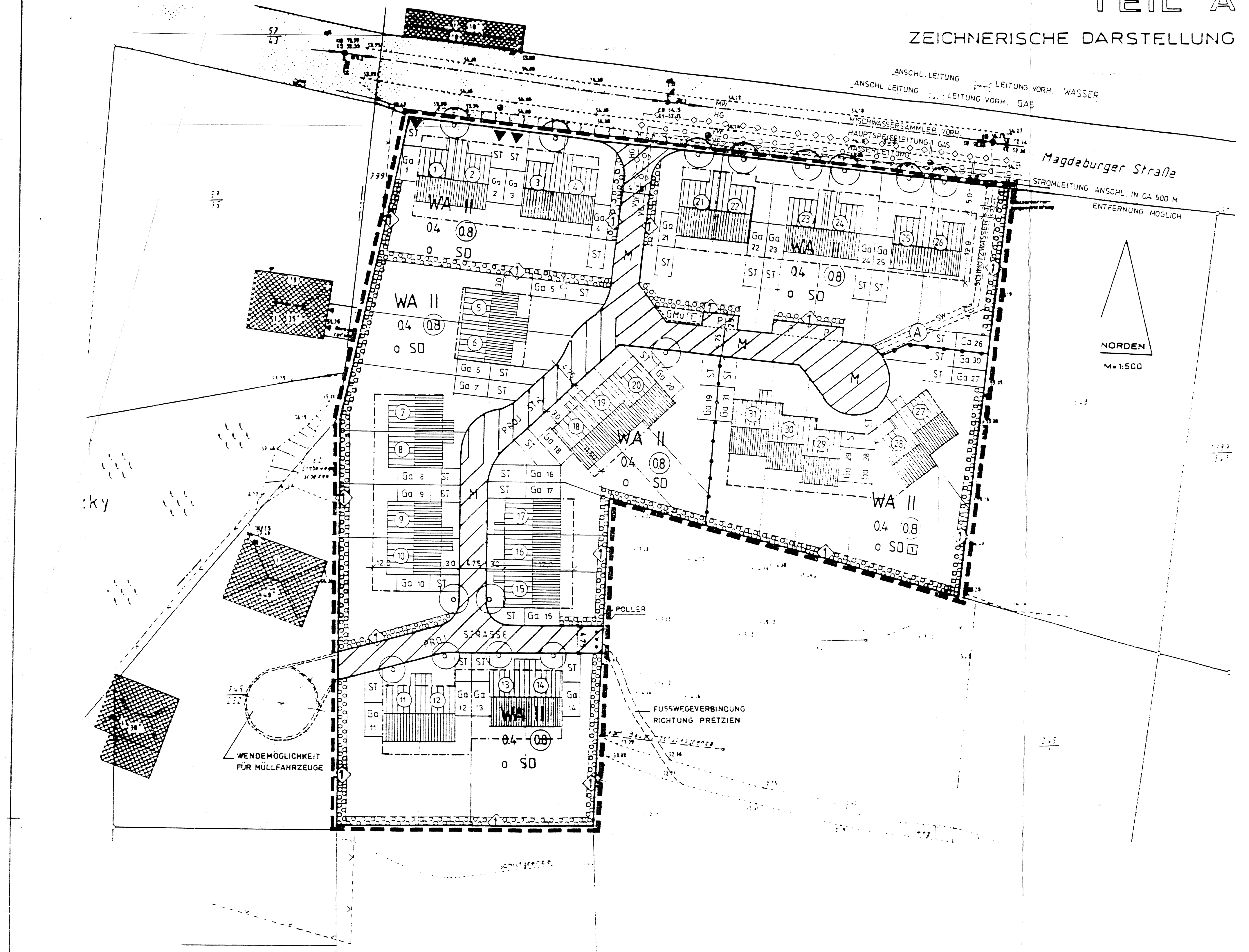
VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

PRETZIEN - MAGDEBURGER STRASSE

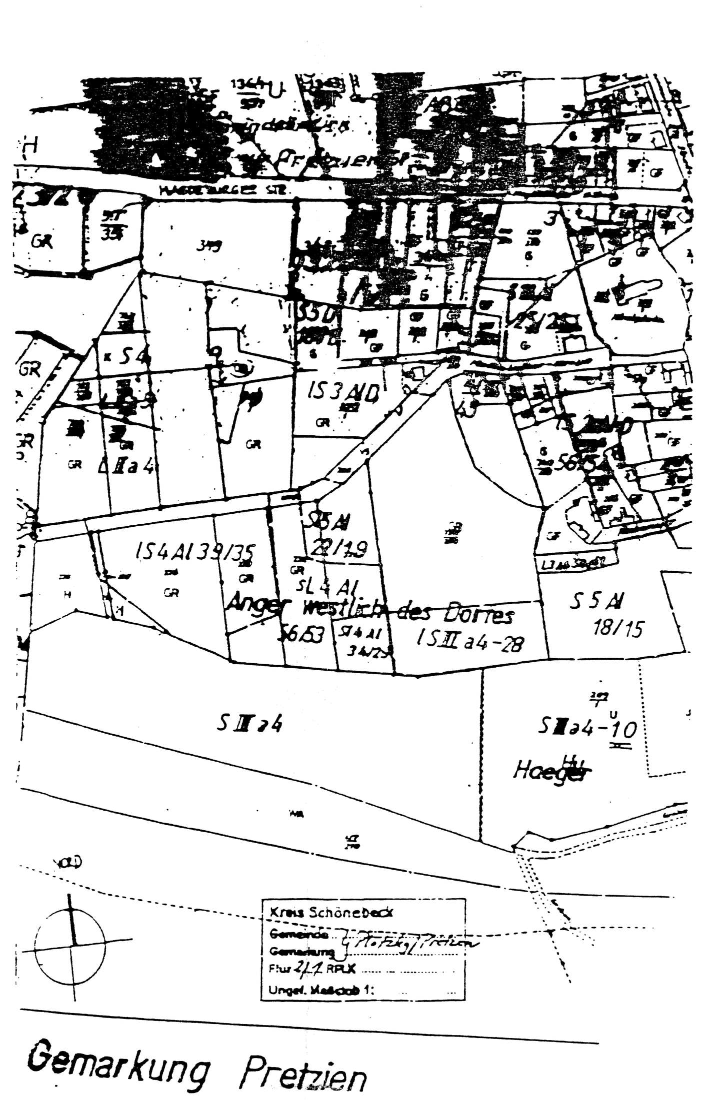
TEIL A

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG



ÜBERSICHTS-PLAN

(o. Maßstab)



TEIL B TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 2 bis § 11 BauNVO)		Bauweise, Baulinie - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)	
WR	Reines Wohngebiet	o	Offene Bauweise
WA	Allgemeines Wohngebiet	— · — · —	Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 21a BauNVO)		Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO		Straßenbegrenzungslinien, Begrenzung sonst. Verkehrsflächen
0,8	Geschoßflächenzahl (GFZ), § 20 BauNVO	▼ Einfahrt	Straßenverkehrsflächen
II	Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse		Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
		M	Mischverkehrsfläche (z.B. Wohnstraße)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen		Festsetzungen auf Grundlage der Landesbauordnung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und Abs. 4 BauO LSA)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	SD	Satteldach

Sonstige Festsetzungen		Sonstige Darstellungen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.		Sonstige Darstellungen werden gestrichelt dargestellt
St	Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)		Vorschläge für die Einteilung der Stellplätze
Ga	Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)		Geplante Bäume
GMü	Gemeinschafts-Müllbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)	-◇-◇-◇-	Hauptspeiseleitung für Gas
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	—o—o—o-	Wasserleitung
	Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	—▽—▽—▽-	Stromleitung
1	Zugehörigkeitsziffer für Gemeinschaftseinrichtungen	—·—·—	Mischwassersammler
1	Textliche Festsetzung	--- ---	Schmutzwasserleitung
(A)	Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Versiegelung
100% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche dürfen gegenüber dem Eindringen von Oberflächenwasser nicht versiegelt werden und sind als "Privates Grün" gärtnerisch zu gestalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

§ 2 Bepflanzung
Die mit 1 gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Sträuchern, Stauden und / oder Hecken zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

PFLANZENLISTE:
Cornus sanguinea .... Hartriegel
Sambucus nigra .... Holunder

Authyrium filixfemina .... Frauenfarn
Dryopteris dilatata .... Breiter Wurmfarn
Milium effusum .... Flattergras
Poa nemoralis .... Hainrispengras
Oxalis acetosella .... Sauerklee
Luzula pilosa .... Hainsimse
Polygonatum multiflorum .... Vielblütige Weißwurz
Viola Silvestris .... Waldveilchen

§ 3 Bäume im Straßenrandbereich
Die nachrichtlich dargestellten Bäume im Straßenrandbereich sind als standortgerechte Laubbäume (z.B. Stieleiche oder Linde - Anpflanzstammumfang min. 18 cm, gemessen in 1,00 m über dem Erdboden) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

§ 4 Zuwegungen
Stellplätze sowie Garageneinfahrten, Eingangsbereiche und Zuwegungen sind mit Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (ca. 2cm Fugenbreite) oder mit vergleichbaren, wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

§ 5 Nebenanlagen
Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dieses gilt nicht für Garagen und Carports. Soweit es sich um Einzelanlagen handelt sind Garagen und Carports im seitlichen Bauwich, auch außerhalb der eingetragenen Baugrenzen zulässig.
(§ 23 Abs. 5 und § 12 Abs. 6 BauNVO)

§ 6 Immissionsschutz (Schallschutz)
Bezogen auf das Haus mit dem geringsten Abstand zur "Magdeburger Straße" wird das erforderliche Schalldämm-Maß für die der Straße zugewandten Seite für die Wandfläche mit 46 dB(A) und für die Fensterfläche mit 35dB(A) festgelegt. Für die der "Magdeburger Straße" abgewandten Seite wird das erforderliche Schalldämm-Maß für die Wandfläche mit 46dB(A) und für die Fensterfläche mit 36dB(A) festgelegt.
(siehe hierzu Schallschutzgutachten vom __ __ 199_, STAU)

Im übrigen Planbereich ist bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sicherzustellen, daß die Innengeräuschpegel 30dB(A) nachts und in den Wohnräumen 40dB(A) tags nicht überschritten werden.

§ 7 Ausnahmen
Abweichungen oder Ausnahmen von den Festlegungen der Satzung sind zulässig, wenn die Abweichung oder Maßnahme städtebaulich vertretbar ist und im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen liegt und die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt werden.
Über die Art und Zulässigkeit der Abweichung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Pretzien entschieden.

GESTALTUNGSFESTSETZUNG

§ 8 Einfriedungen
Zur Begrenzung der Grundstücke sind Hecken bzw. zu den unbebauten Außenbereichen (östl. und südöstl.) des Plangebietes ein Zaun (max. 1.50m Höhe) zu verwenden. Die Gesamthöhe der Hecken zur Straßenseite hin darf 1.20 m gemessen über der Erdoberfläche nicht überschreiten. In den übrigen Bereichen ist eine Gesamthöhe bis zu 2,00 m möglich. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und Abs. 4 BauO LSA)

§ 9 Dachformen
Aus stadtgestalterischen wie architektonischen Gründen ist im gesamten Plangebiet das geneigte Dach (Satteldach) als Dachform gewählt. Die Dacheindeckung ist mit Tondachpfannen oder Betondachsteinen z.B. "Frankfurter Pfanne" in den Farben rot bzw. rotbraun vorzunehmen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und Abs. 4 BauO LSA)

TEXTLICHE HINWEISE

§10 Denkmalschutz
Denkmalgeschützte Gebäude sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ob Bodendenkmale vorhanden sind, ist nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, daß neu entdeckte archeologische Bodenfunde der zuständigen Unteren Denkmalbehörde des Landkreises zu melden sind.

§11 Gestaltungs- und Begrünungsplan
Der Gestaltungs- und Begrünungsplan ist ebenso wie die textliche Begründung Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Pretzien -Magdeburger Straße-".

RECHTSPLAN

VERFAHRENSVERMERKE

1) Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pretzien hat in ihrer Sitzung am 24.03. 1994 die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplan "Pretzien -Magdeburger Straße-" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß §2 Abs. 1 BauGB am 25.03. 1994 bekannt gemacht.

Pretzien, den 4.4. 1995

Bürgermeister [Unterschrift] Siegel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Plötzky hat in ihrer Sitzung am 30.03. 1994 die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplan "Pretzien -Magdeburger Straße-" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß §2 Abs. 1 BauGB am 31.03. 1994 bekannt gemacht.

Plötzky, den 6.4. 1995

Bürgermeister [Unterschrift] Siegel

2) Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde ausgearbeitet von:
RI Wohnungsbau Schröer GmbH
-Niederlassung Magdeburg-
Rogätzer Straße 8, 39 106 Magdeburg

Magdeburg, den 1995

Unterschrift [Unterschrift]

RI Wohnungsbau Schröer GmbH
Niederlassung Magdeburg
Büro- und Tagungs-Center
Rogätzer Straße 8
39106 Magdeburg
Telefon 0391 / 25 61 700
Telefax 0391 / 25 61 799
Stempel

3) Die für Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

.........., den 1995

Unterschrift Siegel

4) Die von der Planung betroffenen Bürger sind beteiligt worden.

Pretzien, den 4.4. 1995

Bürgermeister [Unterschrift]

Plötzky, den 1995

Bürgermeister [Unterschrift] Siegel

5) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 5. .. 1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Pretzien, den 4.4. 1995

Bürgermeister [Unterschrift]

Plötzky, den 1995

Bürgermeister Siegel

6) Die Gemeindevertretung Plötzky übergibt die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange als auch der beteiligten Bürger zur Erarbeitung der Abwägung an die Gemeindevertretung Pretzien.

Plötzky, den 1995

Bürgermeister Siegel

7) Die Gemeindevertretung Plötzky beschließt in ihrer Sitzung am 14.12. 1994 die Übertragung der Planungshoheit zur Beplanung des Flurstückes der Gemarkung Plötzky an die Gemeinde Pretzien.

Plötzky, den 1995

Bürgermeister [Unterschrift] Siegel

8) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.03. 1995 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Pretzien, den 4.4. 1995

Bürgermeister [Unterschrift]

9) Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand: August 94)
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dortmund, den 23.3. 1995 [Unterschrift]

Öff. best. Verm.-Ing. R. Morawietz Siegel

10) Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.03. 1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.03. 1995 gebilligt.

Pretzien, den 4.4.95 1995

Bürgermeister [Unterschrift] Siegel

11) Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... 199.... AZ. .... -mit Nebenbestimmungen und Hinweisen- erteilt.

Pretzien, den 1995

Bürgermeister Siegel

12) Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindeverwaltung vom .... 199.... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... 199.... AZ: .... bestätigt.

Pretzien, den 1995

Bürgermeister Siegel

13) Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Pretzien, den 1995

Bürgermeister Siegel

14) Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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 .... 199.... in .... -bei Bekanntma-chung- durch Aushang: in der Zeit vom .... 199.... bis zum .... 199. ortsüblich bekannt gemacht 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 ist am .... 199.... in Kraft getreten.

Pretzien, den 1995

Bürgermeister Siegel

Regierungspräsidium Magdeburg
Genehmigt gemäß Verfügung
vom heutigen Tage

mit ~~Auflagen~~/Maßgaben/~~Hinweisen~~
Magdeburg, den 04.05. 1995
Im Auftrage
[Unterschrift]

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
PRETZIEN -MAGDEBURGER STRASSE-