Planteil A

Kartengrundlage:
Vermessener Lageplan mit Grenzfeststellung
ÖbVerming B.Lievertz
Maßstab: 1:500
Stand: März 2020 0

Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation (LVerm Geo)
Gemeinde: Calbe (Saale),Stadt
Gemarkung: Calbe
Flur: 33
Stand:(Monat,Jahr) März 2020

[Liegenschaftskarte / März 2020 ©LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-38914-2009-14

(§2 Abs.4 und 5, 2.Halbsatz PlanZV90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

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

WA	○
0,4	(0,8)
II	

WA = Allgemeines Wohngebiet
0,4 = Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
0,8 = Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
○ = offene Bauweise

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

P — Private Straßenverkehrsfläche

Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen , für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

Abwasser

6. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

P — private Flächen

7. Sonstiges Planzeichen

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Regenwasser

199/41 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund §§ 1-4 und 8-10 und 13-13a des Baugestzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl.I.S.578) , in der derzeit gültigen Fassung (BGBl.I.S.1548) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl.I.S.3786) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV90) in der Fassung vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057). Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

Textliche Festsetzungen / Teil B

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

1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeine Wohngebiete (WA)

1.1 Im Baugebiet WA werden nur die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung
Wird bestimmt durch die Festsetztungen gemäß §16 Abs.2 Pkt.1-4 der BauNVO
Grundflächenzahl (GRZ) - gemäß §17 BauNVO als höchstzulässige GRZ =0,4 festgesetzt
-Die zulässige Überschreitung nach §19 Abs.4 BauNVO von 50% wird ausgeschlossen.

II. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
- die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO wird auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt

III. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
(§ 9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)
- entlang der Außengrenzen des Geltungsbereiches wird ein 3m breiter Geländestreifen als private Grünfläche festgesetzt. Dort sind einheimische Hecken und Sträucher zu pflanzen.
Diese Arten können bei Bedarf durch standortgerechte Ziersträucher ergänzt werden.
Es können die folgenden Arten gepflanzt werden:

Hasel	Corylus avellana
Edelrose	Rosa hybr.
Schneeball	Virburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina

- je angefangene 300m² neuversiegelte Grundstücksfläche ist auf dem Baugrundstück ein Obstbaum der Pflanzqualität 2x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm, gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten

IV. Anlage von Zisternen
Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne mit einem Stauvolumen von 10 m³ auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. In der Zisterne ist ein Überlauf vorzusehen, der an den Regenwasserkanal anzuschließen ist. Der Ablauf ist so anzuordnen, dass jeweils 5 m³ als Zwischenspeicher dem Regenwasserkanal zur Verfügung stehen.

V. Sonstige Festsetzungen
Der Bau von Kellern und Tiefgaragen wird aufgrund potentiell gespanntem Grundwasser ausgeschlossen.
(§ 9 Abs.3 BauGB)
Die OK Fertigfußboden des Erdgeschosses eines jeden Hauses wird oberhalb der Rückstauebene festgelegt.

Hinweise
1. Im Plangebiet liegen an der Oberfläche bzw. oberflächennah überwiegend tonig-schluffige Schichten an, die nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Daher besteht in der regenreichen Jahreszeit die Gefahr von Staunässe.
2. Laut Gutachten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers durch die hier vorhandenen bindigen Böden nicht zulässig.
3. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr.2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grünflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1.März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen.
4. Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt ist aufgrund der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologische Funde sofort zu informieren
Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales " bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen "

Stadt Calbe (Saale)

Bauverwaltung Calbe

Bebauungsplan "MAGAZINSTRASSE"

Stand: August 2020

Ausschnitt aus der Stadtkarte ohne Maßstab

Planverfasser:
Fischer
Ingenieurbüro Bauwesen
Jahnring 51
39 104 Magdeburg

unmaßstäbliche Verkleinerung

Verfahrensvermerke

§§ 13 und 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt, ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.
Eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich.

Calbe/Saale, den

Siegel Bürgermeister

Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Calbe / Saale hat am..... beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes "Magazinstraße" vom ..... und den Erläuterungsbericht gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich auszulegen.
Der Entwurf, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, hat in der Zeit vom..... bis ..... 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 ..... im Amtsblatt der Stadt Calbe / Saale ortsüblich bekannt gemacht worden.

Calbe/Saale, den

Siegel Bürgermeister

Beteiligung Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß §4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.

Calbe/Saale, den

Siegel Bürgermeister

Abwägung

Der Stadtrat der Stadt Calbe / Saale hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Calbe/Saale, den

Siegel Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am .....
den Bebauungsplan "Magazinstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.
Die beigefügte Begründung wurde gebilligt.

Calbe/Saale, den

Siegel Bürgermeister

Ausfertigung

Die Satzung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Satzungsbestandteil A) und den textlichen Festsetzungen (Satzungsbestandteil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt. Diese Ausfertigung stimmt mit dem Originalbebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom ..... überein.

Calbe/Saale, den

Siegel Bürgermeister

Bekanntmachung der Satzung, Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Magazinstraße"sowie die Stelle, bei der der Plan 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 Calbe / Saale vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auch auf die Voraussetzung 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 Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Calbe/Saale, den

Siegel Bürgermeister