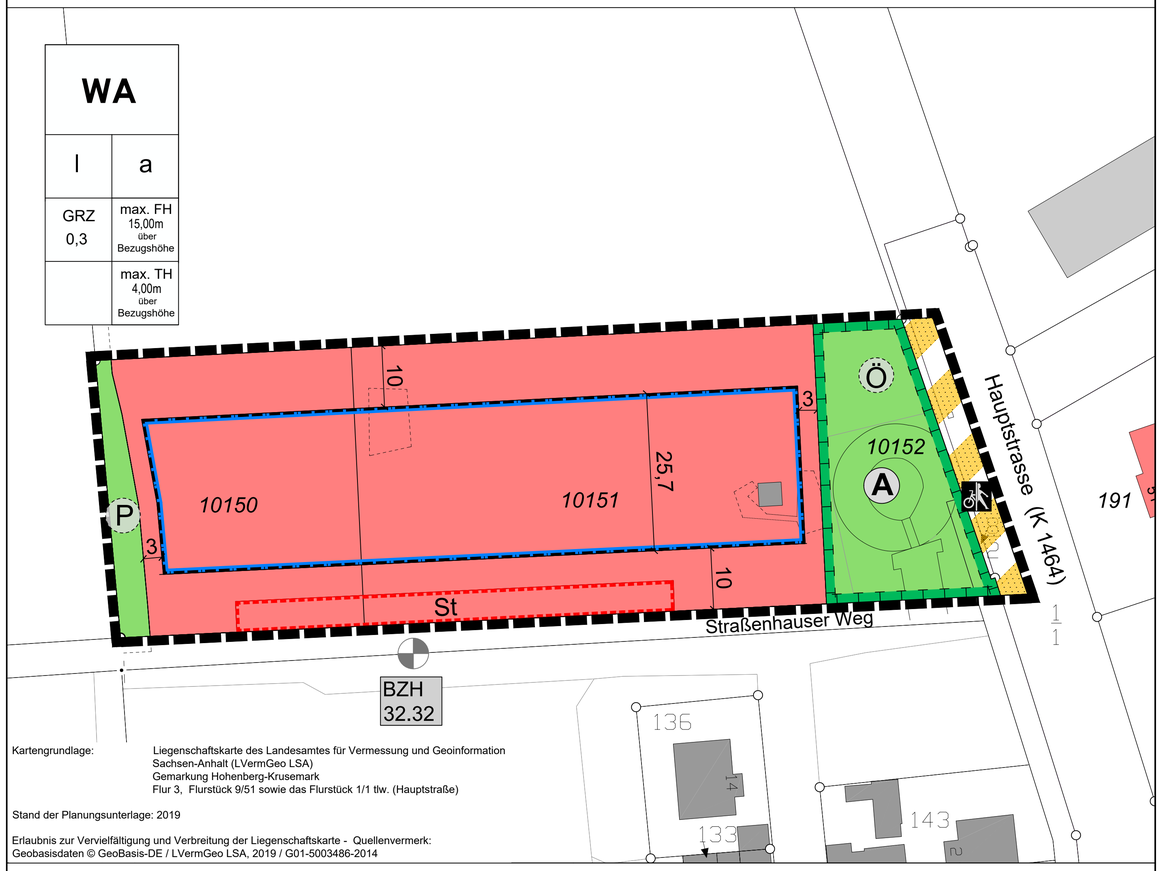
PLANZEICHNUNG
-TEIL A-

Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) (§§ 2 und 9) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.011.2017 (BGB/. I S. 3634),
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).
- **Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)** (§ 85) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187)

M. 1:500



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA)
Gemarkung Hohenberg-Krusemark
Flur 3, Flurstück 9/51 sowie das Flurstück 1/1 tlw. (Hauptstraße)

Stand der Planungsunterlage: 2019

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung der Liegenschaftskarte - Quellenvermerk:
Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2019 / G01-5003486-2014

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen zur 1. Änderung des B-Plans -Wohngebiet am Schladen-

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO):

1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

„abweichende Bauweise" gem. § 22 BauNVO:

Die Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist als abweichende Bauweise festgesetzt, da das geplante Gebäude länger als 50,00 m sein wird.

3. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.1 Nebenanlagen sind nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig.

3.2 Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

3.3 Bei der Versiegelung durch die Bebauung sollen für die Stellplätze und Zufahrtswege wasserdurchlässige Materialien eingesetzt werden.

4. Festsetzungen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf dem Grundstück im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück selbst zu versickern. Sollte dies nicht umsetzbar sein, sind vom Grundstückseigentümer entsprechnende Maßnahmen zu ergreifen (siehe Begründung Kap. 4.6 "Hinweise" hier: Geologie).

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmenfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Die im Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Ausgleichsfläche (A) ist als Vogelschutzgehölz zu entwickeln. Dazu ist eine flächige Pflanzung aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen der untenstehenden Pflanzliste anzulegen. Je 1,5 m² ist ein Baum oder Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zu 10 % werden Bäume als Heister, zu 90 % Sträucher gepflanzt.

Artenliste:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nicra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn

5.2 Es besteht die Verpflichtung zum Nachweis der unter 5.1 genannten erfolgten Ersatzpflanzungen. Die Pflanzung des Vogelschutzgehölzes ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen (Kita und Tagespflege) abzuschließen. Es ist eine 5-jährige Gewährleistungsfrist (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege) einzuhalten und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Untere Naturschutzbehörde ist an der Abnahme zu beteiligen.

5.3 Abgängige Gehölze sind bis zu einer dauerhaften Begrünung in der nächsten darauffolgenden Pflanzperiode durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen. Es ist eine 5-jährige Gewährleistungsfrist (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege) einzuhalten und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Anpflanzung ist danach dauerhaft zu erhalten.

Naturschutzrechtliche Hinweise

- Gehölzbeseitigungen sind ausschließlich in dem Zeitraum vom 01.10 bis 28.02 eines jeden Jahres durchzuführen. Bäume, Hecken und andere Gehölze dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30.September abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden.
- Die Alleebäume entlang der K 1464 sind während und nach den Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen aller Art zu schützen. Die Bestimmungen der DIN 18920 und der RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen sind bzgl. der Festlegungen zum Gehölzschutz bei Bauarbeiten umfassend einzuhalten.
- Durch die Festlegung "Gehölzbeseitigung außerhalb der Brutzeit" wird ein Verstoß gegen die Verbote nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 i.V.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden.

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90

Planzeichen Erläuterungen, Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

max. FH 15,00 m über Bezugshöhe — Maximal zulässige Firsthöhe in m über Bezugshöhe (siehe Kennzeichnung Planzeichnung) (§ 18 BauNVO)

max. TH 4,00 m über Bezugshöhe — Maximal zulässige Traufhöhe in m über Bezugshöhe (siehe Kennzeichnung Planzeichnung) (§ 18 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl pro Grundstück (§ 19 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fußgänger- und Radfahrerbereich

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

Grünfläche — P: Private Grünfläche, Nutzung durch KiTa; Ö: Öffentliche Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b) BauGB)

Zweckbestimmung:

A — Ausgleichsfläche (siehe Text-Teil B Pkt. 5.1)

7. Sonstige Planzeichen

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

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB) Zweckbestimmung: Stellplätze

II. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

BZH 32.32 — Kennzeichnung der Bezugshöhe mit Höhenangabe als Bezugspunkt für die Firsthöhe (außerhalb Geltungsbereich)

VERFAHRENSVERMERKE

Satzung der Gemeinde Hohenberg-Krusemark über die 1. Änderung des Bebauungsplans -Am Schladen- für das Gebiet, welches wie folgt begrenzt wird:
Plangebiet südlich landwirtschaftlich genutzter Flächen, westlich der Hauptstraße, Kreisstraße 1464 (K 1464), nördlich des Straßenhäuser Weges, des Wohngebiets "Am Sportplatz und des Sportplatzes".

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB sowie nach § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeindetrat der Gemeinde Hohenberg-Krusemark vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) "Am Schladen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) nebst der dem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 8 BauGB beizufügenden Begründung erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses für die 1. Änderung des B-Plans "Am Schladen" des Gemeinderats der Gemeinde Hohenberg-Krusemark vom 03.09.2019.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt für die Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck am ..... .

Hohenberg-Krusemark, den ..... Siegel gez. Dirk Kautz
Bürgermeister

2. Auf Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Hohenberg-Krusemark vom ..... wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3 / § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3. Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenberg-Krusemark hat am ..... den Entwurf der 1. Änderung des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während folgender Zeiten:

Montag: von 7:30 bis 15:30 Uhr
Dienstag: von 7:30 bis 17:30 Uhr
Mittwoch: von 7:30 bis 15:00 Uhr
Donnerstag: von 7:30 bis 15:30 Uhr
Freitag: von 7:30 bis 11:30 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... im Amtsblatt für die Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck ortsüblich bekanntgemacht.
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.....de" ins Internet eingestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hohenberg-Krusemark, den ..... Siegel gez. Dirk Kautz
Bürgermeister

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könne, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7. Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenberg-Krusemark hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenberg-Krusemark hat die 1. Änderung des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem (Text Teil B) in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Hohenberg-Krusemark, den ..... Siegel gez. Dirk Kautz
Bürgermeister

9. Die B-Plansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) nebst der Begründung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Hohenberg-Krusemark, den ..... Siegel gez. Dirk Kautz
Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan „Wohngebiet Am Schladen" wurde am ..... im Amtsblatt "Hallo Nachbarn" für die Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck öffentlich bekanntgemacht.

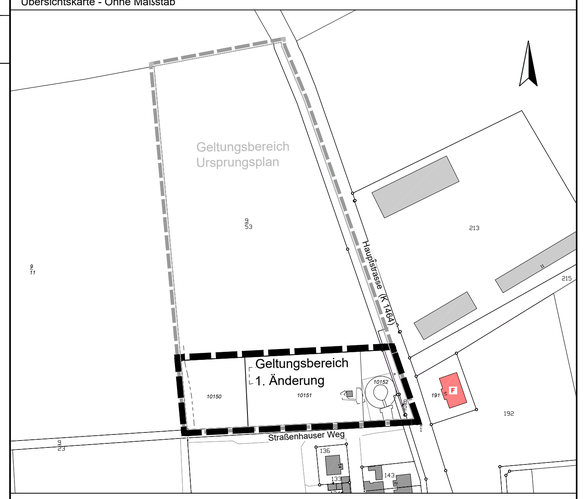
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenen Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten.

Hohenberg-Krusemark, den ..... Siegel gez. Dirk Kautz
Bürgermeister

Satzung
über die
1. Änderung des Bebauungsplans
-Wohngebiet Am Schladen-
der
Gemeinde Hohenberg-Krusemark
Landkreis Stendal

Übersichtskarte - Ohne Maßstab



Satzungsexemplar
Juni 2022

BCS stadt+region BUILDING COMPLETE SOLUTIONS®
Maria-Goeppert-Straße 1
23562 Lübeck
Fon +49 451 317 504 50
Fax +49 451 317 504 66
Web www.bcsg.de
Mail luebeck@bcsg.de