

Hinweis:
Das Plangebiet befindet sich gemäß den Hochwasserrisikokarten des Landes Sachsen-Anhalt in einem deichgeschütztem Bereich der bei Extremereignissen (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit HQ₂₀₀) überschwemmt werden kann.

Satzung der Gemeinde Loitsche Heinrichsberg über die Neufassung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Wohngebiet Heinrichsberg im Ortsteil Heinrichsberg

Auf Grund des §10 des Baugesetzbuches vom 23.09. 2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom die Satzung über Neufassung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Wohngebiet Heinrichsberg im Ortsteil Heinrichsberg, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt: Loitsche-Heinrichsberg, den
Seidewitz
Bürgermeisterin

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Die textlichen Festsetzungen gelten nur für den in der Planzeichnung umgrenzten Änderungsbereich, die bisher wirksamen Festsetzungen treten im Geltungsbereich der Änderung außer Kraft.

- § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Dorfgebieten Tankstellen und Vergnügungsstätten weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sind.
 - Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird eine Höhe von 41,5 m ü. HN (mittlere Höhe der Oberfläche des Geländes) festgesetzt.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,80 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes über dem Bezugspunkt.
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.

- § 2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**
- Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten ist.
 - Als abweichende Bauweise wird festgesetzt: es gilt grundsätzlich die offene Bauweise, für Bestandsgebäude, die seitlich an Grundstücksgrenzen angebaut sind, können hiervon Abweichungen zugelassen werden.

- § 3 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

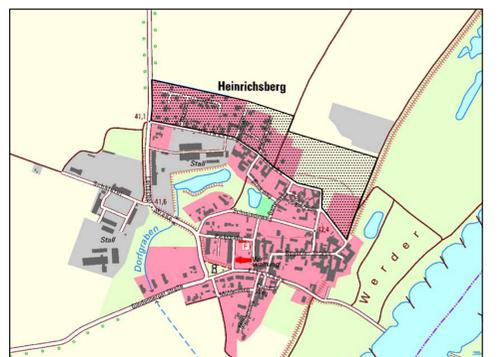
- § 4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b wird festgesetzt, dass die innerhalb der Entwässerungsmulde im Norden des Plangebietes (Fläche die mit Leitungsrecht zu belasten ist) vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten sind.

Im festgesetzten Aufhebungsbereich tritt der Bebauungsplan Wohngebiet Heinrichsberg ersatzlos außer Kraft.



Bauleitplanung der Gemeinde Loitsche - Heinrichsberg
Bebauungsplan Wohngebiet Heinrichsberg
Neufassung und Teilaufhebung des Planes

Vorentwurf Stand Januar 2016
Maßstab: 1 : 1.000



Planverfasser:
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr. 14a, 39167 Irxleben, Abendstr. 14a

Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, [TK 10/02/2012] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 - 6003861/2012

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MD** Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

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

- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 10 m** Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

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

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- △** nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise
- a** abweichende Bauweise (Textliche Festsetzung)

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

- Flächen für den Straßenverkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- ▨** Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Zweckbestimmung laut Planeintrag

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

- Grünfläche öffentlich Zweckbestimmung: Randeingrünung des Gebietes

6. sonstige Planzeichen

- ▭** Umgrenzung der Flächen die mit einem Leitungsrecht zugunsten einer offenen Entwässerungsmulde und ihrer Zuleitungen zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- ▬** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- ▨** Fläche auf der der Bebauungsplan ersatzlos aufgehoben wird

<p>Die Aufstellung der Neufassung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Wohngebiet Heinrichsberg beschlossen.</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg gemäß § 2 Abs.1 BauGB am bekanntgemacht am</p> <p>Loitsche-Heinrichsberg, den Die Bürgermeisterin</p>	<p>Der Entwurf der Neufassung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes wurde erarbeitet.</p> <p>vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr. 14a, 39167 Irxleben</p> <p>Irxleben, den Planverfasser</p>	<p>Den Entwurf der Neufassung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg am</p> <p>Loitsche-Heinrichsberg, den Die Bürgermeisterin</p>	<p>Der Entwurf der Neufassung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen.</p> <p>vom bis gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Loitsche-Heinrichsberg, den Die Bürgermeisterin</p>	<p>Die Neufassung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg gemäß §10 BauGB am</p> <p>Loitsche-Heinrichsberg, den Die Bürgermeisterin</p>	<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>am</p> <p>Loitsche-Heinrichsberg, den Die Bürgermeisterin</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am gemäß Hauptsatzung gemacht worden. Damit ist die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.</p> <p>Loitsche-Heinrichsberg, den Die Bürgermeisterin</p>
---	---	--	--	--	---	--