

Planzeichenerklärung

(PlanzV v. 18.12.90) in Verbindung mit § 9 BauGB und §§ 1–23 BauNVO

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

MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
----	--------------------------

02. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 18, 20, 23 BauNVO)

Nutzungsschablone		Beispiel Baufeld I	
Art der baul. Nutzung	offene Bauweise	MI	o
Grundflächenzahl	zul. Geschosse II	GRZ 0,3	II
Traufhöhe maximal 6 Meter (bezogen auf den Messpunkt 07–3024 mit 61,11 m über HN)		TH max. 6,00 m	
Einzel – u. Doppelhäuser bzw. Verweis auf textliche Festsetzung		 	
		Baufeld II entsprechend den textlichen Festsetzungen	

03. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

	Einzelhaus
	Doppelhaus
	offene Bauweise
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
	nicht überbaubare Fläche
	bebaubare Fläche

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

	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Ö = öffentlich
	Geh- und Radweg
	Straßenverkehrsfläche
	Einfahrtsbereich
	Einfahrt/ Ausfahrt

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

	Elektrizität
	Trinkwasser
	Abwasser

06. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)

	Trasse Versorgungsleitungen, unterirdisch Bestand nachrichtlich übernommen Elt, TW, SW
---	--

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

	Grünflächen
	private Grünflächen
	öffentliche Grünflächen

08. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
--	---

	Bäume erhalten
	Bäume geplant
	Sträucher erhalten
	Sträucher geplant

09. Sonstige Planzeichen

	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
--	---

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 15 Abs. 5 BauNVO)
--	--



10. Ergänzende Planzeichen

	Bestehende Häuser
--	-------------------

	Flurstücksnummer
---	------------------

	Bushaltestelle
---	----------------

Teil B:

Textliche Festsetzungen:

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Im Baufeld I des als Mischgebiet festgesetzten Gebietes sind die Nutzungen nach §6 Abs. 2 Nr. 3 bis 8 BauNVO gemäß §1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

1.2 Im Baufeld II des als Mischgebiet festgesetzten Gebietes sind die Nutzungen nach §6 Abs. 2 Nr. 3 und 5 bis 8 BauNVO gemäß §1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

1.3 Im Mischgebiet sind die Ausnahmen i.S.d. §6 Abs. 3 BauNVO gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Höhe der baulichen Anlagen (§18 Abs. 1 BauNVO)
Als Höhenbezugspunkt für Höhenfestsetzungen wird der Messpunkt 07–3024 mit 61.11 m ü. HN –Lage im Baufeld I– festgesetzt.

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

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über separate Grundstückszufahrten von der Bornschen Straße aus. Die Festsetzung von Verkehrsflächen zur inneren Erschließung wird nicht mehr benötigt und entfällt. Der Erschließungsträger ist für die Herstellung des Fuß–u. Radweges von Höhe Bushaltestelle bis zur 3. Einfahrt verantwortlich. Im weiteren Verlauf ist die Stadt für die Herstellung des Radweges verantwortlich.

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

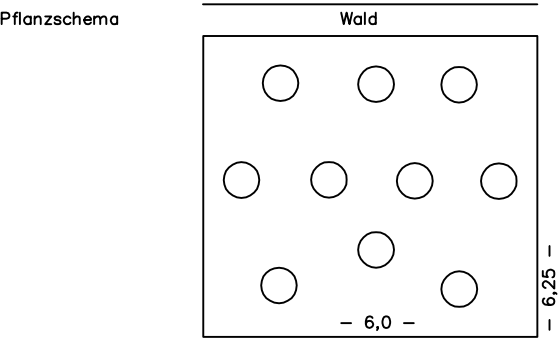
Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Ruderalflur zu entwickeln.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche A bis E) ist eine frei wachsende Hecke (4 Heister/Sträucher je 10 m2, 2 xv., 60–100 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zulässige Arten:	
Acer campestre	Feldahorn
Frangula alnus	Faulbaum
Forsythia intermedia	Forsythie
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Cytisus scorparius	Besen–Ginster

Für Pflegemaßnahmen an Hecken ist das Belassen einer Lücke (Pflegegang) möglich.
Die Anpflanzfläche D wird den anliegenden Wohngrundstücken im Baufeld I zugeordnet.



6. Flächen für die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

6.1 Pflanzung von Bäumen entlang der Straße
Die als geplant zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind entlang der Bornschen Straße als Hochstamm H 14/16, 3xv., zu pflanzen, zu pflegen und ständig zu erhalten.

Zulässige Arten:	
Acer platanoides	Spitz Ahorn

6.2 Es ist mindestens 1 Obstbaum pro Wohngrundstück zu pflanzen.

6.3 Erhalt und Pflege der vorhandenen Bäume
Die vorhandenen Bäume sind zu schützen, zu pflegen und ständig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

7. Baurecht auf Zeit – aufschiebend bedingte Festsetzungen (§9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

7.1 Im Baufeld II ist eine Gewerbehalle zu errichten. Nach deren Fertigstellung ist die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft von Geräten und sonstigen Gegenständen zu beräumen.

7.2 Ist die textliche Festsetzung 7.1 vollständig umgesetzt und die Gewerbehalle behördlich abgenommen, ist die Pflanzfläche A anzulegen (einschließlich Anwuchs- und Entwicklungspflege). Hier ist die textliche Festsetzung 5.1 zu beachten.

7.3 Sind die textlichen Festsetzungen 7.1 und 7.2 vollständig umgesetzt, sind die Nutzungen in den Baufeldern unter Beachtung der textlichen Festsetzungen 1.1 bis 1.3 zulässig.

Stadt Haldensleben

Bebauungsplan

"Sonnenhauspark" 1. vereinfachte Änderung

mit Städtebaulichem Vertrag

Beschluss-Nr. 118 - (IV.) / 2015

Planzeichenerklärung und Textliche Festsetzungen