

**PLANTEIL A-
PLANZEICHEN UND
PLANERKLÄRUNG**

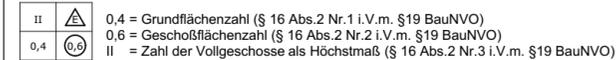
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des LVermGeo
[ALKIS / 08/2017] © LVermGeo (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6022672/2011
Geltungsbereich und Lage Bestandsgebäude
Korrekturen durch Vor-Ort-Aufmessung durch ÖbVI

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



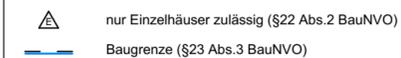
Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

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



0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs.2 Nr.1 i.V.m. §19 BauNVO)
0,6 = Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs.2 Nr.2 i.V.m. §19 BauNVO)
II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs.2 Nr.3 i.V.m. §19 BauNVO)

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



nur Einzelhäuser zulässig (§22 Abs.2 BauNVO)
Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

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

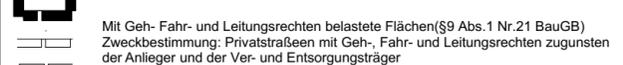


Private Verkehrsfläche

5. Sonstige Planzeichen



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



Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Zweckbestimmung: Privatstraßen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger



Bestandsgebäude



Flurstücksgrenze

ÜBERSICHTSPLAN 1:10.000



**PLANTEIL B-
TEXTLICHE FESTLEGUNGEN**

§1
Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und dient dem Wohnen und nichtstörenden Dienstleistungsgewerbe.
Anlagen und die Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), sind im Bereich des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs.6 BauNVO ausgeschlossen.

§2
Die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 500 m² .
(§ 9 Abs. 1, Nr.3 BauGB)

§3
Die Einleitung von Oberflächenwasser der Grundstücke in die Kanalisation ist unzulässig.
Auf den Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu speichern, zu verdunsten oder zu versickern . (§ 9Abs. 1 Nr. 20 und § 9Abs. 1a BauGB)
Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind, z.B. durch Rasenpflaster, Rasengittersteine oder durch wassergebundene Decken, nur so zu versiegeln, dass der Abflussbeiwert nicht größer ist als 0,7 ist.

Hinweise:

Generell gilt, dass anfallendes Niederschlagswasser nach § 55 WHG ortsnah, wenn dieses möglich ist, versickert oder verrieselt werden sollte. Dieses gilt nur insoweit, kein Anschluss- und Benutzungszwang für das betreffende Baugebiet gilt.
Bei einer möglichen breitflächigen Verregnung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone ist darauf zu achten, dass die zur Verfügung stehende Fläche ausreichend bemessen und sickerfähig ist. Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser darf nicht auf benachbarte Grundstücke übertreten oder diese nachteilig beeinträchtigen können.
Sinnvoll ist die Planung und Errichtung einer oberflächigen Versickerungsanlage (z.B. Sickermulde). Diese muss ausreichend bemessen sein.
Nach § 69 (1) WG ist eine Erlaubnis oder Bewilligung für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die mögliche Niederschlagswasserbeseitigung nachzuweisen.

Wenn auf dem Grundstück Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren, o. ä. gewonnen werden soll, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Werden bei dem Vorhaben Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.

**Entwurf zur 1. Änderung zur Satzung
Bebauungsplan "Pestalozziweg"**

aris arts gmbh

HOHE STRASSE 11 * 39164 Wanzleben
Tel.:039209/6820 * Fax:039209/68220

Stadt Wanzleben-Börde
Markt 1-2
39164 Wanzleben-Börde

Flur 7
Flurstücke 143/6 + 143/7
Gemarkung Wanzleben

PLANTEIL A - zeichn. Darstellung, Planz.-erklärung
PLANTEIL B - textliche Festsetzungen

gez.:	Datum	Maßstab	Blatt	Index
Schmiede	15.08.2019	1:500		