Freihaltung der öffentlichen und privaten Freiräume ohne dem Bauherrn zusätzliche Beschränkungen aufzuerlegen.

Die Baugrenzen sind in der Planzeichnung so festgesetzt worden, daß im Straßenrandbereich (Vielbaumer Weg) in ausreichendem Maße Freiflächen für eine gärtnerische Gestaltung bzw. für die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes vorhanden sind.

Die Errichtung von Garagen, Carports etc. bzw. der Bau von Einstellplätzen ist nur innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Durch die Vorgabe der Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,7 ist im Plangebiet eine eingeschossige Bauweise mit ausgebauten Dachgeschoß festgelegt.

Für das Plangebiet werden folgende Gestaltungsrichtlinien festgeschrieben.

1. Außenwände der Gebäude

- Klinkermauerwerk: Farbe rot/braun
- Fenster und Türen: Kunststoff weiß
- Verkleidung Traufe/Ortgang: weiß

2. Dachgestaltung

- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 25° - 50° (Altgrad)
- Firstrichtung: Nord/Süd
- Dachgaubenlänge: 13,00 m
- Dachüberstand Ortgang: 0,30 m
- Dachüberstand Traufe: 0,50 m
- Dachfarbe: klassisch rot

3. Einfriedungen

Die Abgrenzung der Parzellen untereinander und zur Anliegerstraße sollte mit Heckenanpflanzungen bzw. ohne Einfriedung erfolgen. Zäune müssen sich der Begrünung unterordnen und dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

Wind- und Sichtschutzwände dürfen nur in dem Material und der Farbe der von außen sichtbaren Flächen der Außenwände der Wohngebäude oder mit dem Material Holz ausgeführt werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet "Allgemeines Wohngebiet" (WA), § 4 BauNVO festgelegt.

Die Einstufung als "Allgemeines Wohngebiet" wurde aus den Festsetzungen des Entwurfs des Flächennutzungsplanes abgeleitet. Mit der weitgehenden Einschränkungen auf die Wohnnutzung soll der Charakter des überwiegend Ein- und Zweifamilienhausgebietes gewahrt werden.

Entsprechend den Bestimmungen der BauNVO haben "Allgemeine Wohngebiete" nachbarschaftsschützenden Charakter, d.h. der Schallrichtpegel für die Schallbelästigung beträgt tagsüber 55 dB und nachts 45/40 dB.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke festzulegen, werden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen durch Traufhöhe, Oberkante Erdgeschoßfußboden, die Geschossigkeit, die überbaubaren Flächen und die gestalterischen Vorgaben zur Bauweise angegeben.

5.2.1 Grundflächen und Geschoßflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit Rücksicht auf die Größe der Grundstücke auf 0,4 festgesetzt (§ 17 BauNVO). Dieser zugelassene Versiegelungsgrad resultiert auch aus der Notwendigkeit für die Bewohner der Sozialwohnungen in ausreichendem Maße Einstellplätze zu schaffen. Bei der Versiegelung durch die Bebauung sind für Einstellplätze und Zufahrtswege wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser soll weitestgehend in den unbebauten Bereichen versickern.

Die Geschoßflächenzahl wird auf 0,7 festgesetzt. Dies soll den Bau von oberen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, ermöglichen.

5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen durch Höchst- und Mindestmaß für die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens dient der Durchsetzung eines städtebaulichen Grundkonzeptes und der Wahrung eines einheitlichen Charakters des Baugebietes.

Sie werden ergänzt durch gestaltbezogene Festlegungen wie: Firstrichtung, Dachneigung, Dachform, Farben, Materialien etc.

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf im Plangebiet nicht höher als 0,40 cm und nicht niedriger als 0,20 m über dem Bezugspunkt (Normalhöhe) liegen. Der Bezugspunkt ist mit der Höhe der Hydrantenabdeckung (siehe Planzeichnung) auf dem Vielbaumer Weg vorgegeben.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.

Diese Festlegungen sollen einen oberirdischen Kellerbau verhindern, der sowohl der Topografie widerspricht, als auch den Forderungen nach Schaffung behindertenfreundlicher Eingangsbereiche entgegenkommen.

Die Höhen der Traufen und Firste werden ebenfalls über dem in der Planzeichnung dargestellten Bezugspunkt gemessen. Auch hier gilt, steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.

Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dach.

Die Traufhöhe wird festgesetzt auf maximal 4,00 m. Die Firsthöhe darf 9,50 m nicht überschreiten.

5.2.3 Überbaubare Flächen, Bauweise, Gestaltungsrichtlinien

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO). Sie dürfen mit Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden.

Sie dürfen aber hinter der Baugrenze zurückbleiben. Sie sichern die geplante Anordnung der Gebäude im Plangebiet und die

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Gartenstraße in Anbindung an die Straße nach Seehausen bzw. Werben.
Die innere Erschließung des Planbereiches erfolgt mittels Stichstraße und Wendehammer. Die Bemessung der Straßen ist abgestuft und der Ausbau der Straßen für eine Verkehrsberuhigung ausgelegt.
Über die Beschaffung der Haupterschließungsstraße -Gartenstraße- muß die Gemeinde gesondert entscheiden, da Sie nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.
Die Stichstraßenbreite beträgt 3,5 m. Dieses ist ein Maß für die eigentliche Fahrbahn wobei neben der Straße der öffentliche Parkraum in einer Breite von 2,5 m versetzt in Parallelaufstellung vorgesehen ist. Zwischen den Park,- Ausweichplätzen werden entsprechend Bebauungsvorschlag Bäume gepflanzt.
Für die privaten Stellplatzflächen ist ein Verhältnis von mind. 1:1 vorgesehen.
Mit den öffentlichen Parkplätzen ist ein Gesamtverhältnis von 1:1,5 (Wohnung/Stellplätze oder Parkplätze) vorhanden.
Für den Zweigeschossigen Bereich sind gesonderte Stellplatzflächen ausgewiesen. Im Bereich der Einfamilienhäuser sind Carports bzw. Garagen auf den jeweiligen Grundstücken möglich.

Erforderliche Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit und der Gemeinde Schönberg werden, falls erforderlich, im Laufe des Verfahrens noch nachgetragen.
Zu den bereits vorgesehenen Leitungsrechten zählt die Gas-Leitung parallel und süd-östlich zur Gartenstraße.
Die Regenentwässerung auf den Grundstücken erfolgt individuell ins Gelände und wird versickert.
Im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden Wege entsprechend für Fußgänger und Radfahrer ausgebaut. Sie umlaufen das gesamte Plangebiet in süd-östlicher Richtung, um den Zugang zum vorhandenen Kinderspielplatz zu ermöglichen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist für die vorhandenen und neu zu errichtenden Wohnflächen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.
Für das gesamte Allgemeine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,3 vorgesehen.
Die Geschoßflächenzahl ist mit 0,6 / 0,3 zweig./eing. festgelegt.
Der Bebauungsvorschlag, der Grundlage dieses Bebauungsplanes ist, zeichnet die Möglichkeit der Stellung der Gebäude und Zuordnung der Freiflächen ab.
Die Bauweise ist im Bebauungsgebiet als offene Bauweise vorgesehen. Bei Reihenhäusern in der Mitte der Zeile ist die geschlossene Bauweise erforderlich, da dann beide Grenzen bebaut werden können und müssen.
Im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser erscheint eine offene Bauweise am zweckmäßigsten, um mit den Laut Bauordnung geforderten Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken eine aufgelockerte Bauweise zu erhalten.
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen dargestellt und ergänzt die vorgenannten übrigen Festsetzungen.
Hiermit soll erreicht werden, das auch entlang der ausgewiesenen öffentlichen Straßen eine markante Bebauung realisiert wird und zur räumlichen Gliederung und Gestaltung beiträgt.

4.3 Grünanlagen

Die dargestellten Grünflächen sind durch Fuß- und Radwege erschlossen. Im Bereich der nördlichen Grundstücke zum Gewerbebetrieb erfolgt die Aufschüttung eines Walles um eine Abgrenzung zum Gewerbebetrieb zu realisieren.
Die Bepflanzung im Plangebiet erfolgt mit ortstypischen Bäumen wie Eiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Hainbuche oder (Carpinus betulus).
Entlang der Straßen sind in allen Bereichen Anpflanzungen von Straßenbäumen geplant. Diese müssen noch mit den Versorgungsleitungen koordiniert werden. Grundsätzlich sollen Parkplätze und Stellplätze in Längsaufstellung durch Baumscheiben getrennt werden, um hier einen gegliederten beschatteten Straßenraum zu erhalten. Immer sollte jedoch der Straßenraum so markant begrünt werden, das man in dieser Begrünung einen Leitfaden und eine Orientierung erkennt.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Lankreises Osterburg wird auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet. Dafür sind die textlichen und zeichnerischen Festlegungen zur Begrünung im Bebauungsplan bindend!
Es ist sicherzustellen, daß mit der Fertigstellung dieses Allgemeinen Wohngebietes auch die Begrünung durch den jeweiligen Grundstückseigentümer fertiggestellt wird.

5. Versorgungsleitungen und Entwässerung

5.1 Entwässerung

Die Entwässerung muß im Trennverfahren erfolgen. Die Regenentwässerung kann über ein Rohrsystem in den die Südseite des Plangebietes begrenzenden Graben erfolgen, oder wenn die Baugrundverhältnisse dies zulassen über Mulden oder ähnliches ins Gelände. Definitive Aussagen über die Lage der Schmutzwasserableitung kann erst nach Befragung der Träger öffentlicher Belange erfolgen.

5.2 Bewässerung

Die Trinkwasserversorgung wird durch Stichleitungen hergestellt.
Die Einspeisung sollte von der Gartenstraße erfolgen.
Es sind Löschwasserhydranten im Rohrnetz einzubauen, so das für einen Brandfall eine ausreichende Wasserversorgung sichergestellt werden kann.

5.3 Versorgung mit Elt- und Gas

In Abstimmung mit dem Energieversorger werden Flächen für evtl. Umformerstationen im Verlaufe des Planverfahrens eingeplant und festgesetzt.
Für die Erschließung mit Erdgas sollte die vorhandene Erdgasleitung in der Gartenstraße genutzt werden. Dies hat nur in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen zu erfolgen.

6. Spielplatz

Der vorhandene Spielplatz in süd-ost-Richtung vor dem vorh. mehrgeschossigen Wohnungsbau wird mitgenutzt, daher ist auf einen gesonderten Spielplatz im Planungsgebiet verzichtet worden. Der vorh. Spielplatz ist mittels der im Plangebiet vorgesehenen Geh- und Radwege erschlossen.

Michael König
Beratender Ingenieur
Hausbau
Architektur- und Ingenieurbüro GmbH
Str. d. Freundschaft 33 - Tel. 039361/239
39517 Lüderitz

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Jegliche Bebauung stellt einen Eingriff in die Natur dar und hat somit negative Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird wiederum durch den Zustand der natürlichen Lebensgrundlagen Wasser, Luft und Klima, Boden, Vegetation und Tierwelt bestimmt.

Die mit der geplanten Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind durch nachfolgende Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu minimieren.

- unbedingte Einhaltung der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegebenen Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- weitestgehende Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken. Gegebenenfalls Anlage von Sickerbecken mit Begrünung
- weitestgehende Erhaltung der durch eine große Artenvielfalt gekennzeichneten Strauch- und Gebüschreihe (östliche Abgrenzung des Baugebietes)
- Beschränkung der Zufahrten und Zuwegungen auf Mindestquerschnitte bzw. Mindestflächen
- Sicherung der Wasserdurchlässigkeit versiegelter Flächen wie Einstellplätze, Freisitze etc. durch Verwendung von Rasengittersteinen

7.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen bzw. für Maßnahmen zur Entwicklung der Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)

Entsprechend den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch seine Festsetzungen hinsichtlich der Bebauung bzw. der Baugrenzen werden nachfolgende Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen als sinnvoll angesehen.

- Abgrenzung des Baugebietes in westliche Richtung durch Anpflanzung eines 3-m-breiten Grüngürtels
- Eingrünung der Pkw-Einstellplätze bzw. der Abstellräume mit Hochgrün in einer Pflanzbreite von 2 m
- Pflanzung von Hecken und Sträuchern sowohl im Grenzbereich des Plangebietes in südlicher und nördlicher Richtung als auch zwischen den Baukörpern
- Sanierung der vorhandenen Sträucher- und Gebüschreihe (Entfernung der Bauschuttablagerungen, Komposthaufen etc.) und Ergänzung der Bepflanzung

Bei allen durchzuführenden Pflanzmaßnahmen sollte weitestgehend auf autochtone und standortgerechte Holzarten zurückgegriffen werden.

Bei der Pflanzung von Hecken ist auf Koniferen möglichst zu verzichten, da im Umfeld schon genügend Nadelgehölze vorhanden sind (Hausgärten).

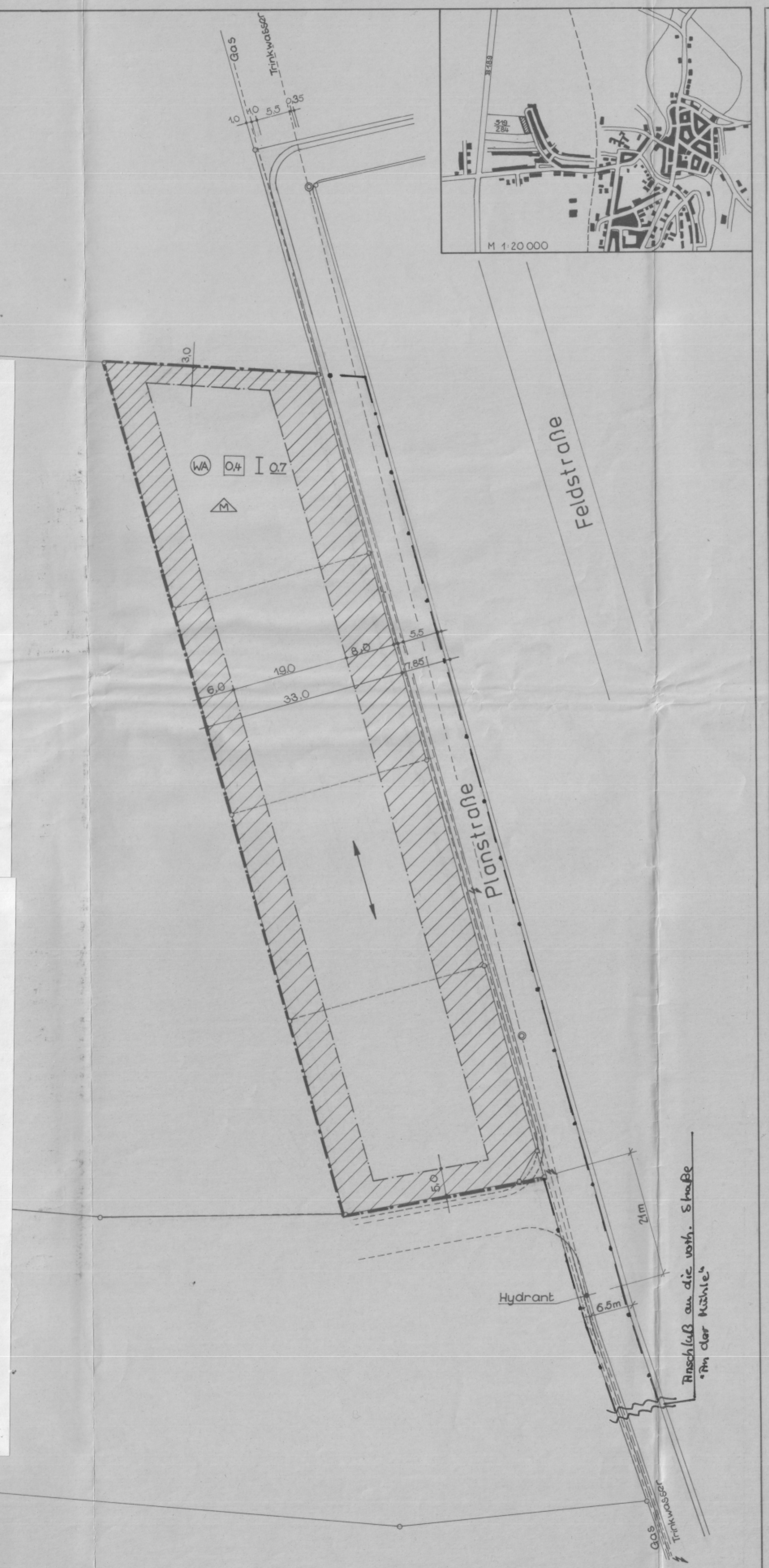
Zwar bieten Koniferen einen optisch reizvollen Kontrast zur Blattfärbung und Blüte der Laubgehölze, haben jedoch für die Fauna eine untergeordnete Bedeutung.

Nachfolgend werden Vorschläge für eine Gehölzauswahl, insbesondere einheimischer Gehölze gemacht, wobei jedoch kein Anspruch auf Vollständigkeit besteht.

Vorschläge für die Gehölzauswahl

Vogelbeere/Eberesche	- Sorbus ancysaria
Linde	- Tilia cordata
Esche	- Fraximus exelsior
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Vogelkirsche	- Prunus avium
Forsythie	- Forsythia x intermedia
Weigelie	- Weigela- hybride
Pfeiffenstrauch	- Phihidesphus-hybrid
Wildapfel	- Malus sylvestris
Ahorn	- Acer campestre
Weißbuche	- Carpinus betulus
Haselnuß	- Corylus avellana
Blasenstrauch	- Colutea arborescens
Quitte	- Chaenometes speciosa
Birke	- Betula pendula
Akazie	- Robinia pseudocacia
Traubenkirsche	- Promus padus
Korbweide	- Salix viminalis
Mehlbeere	- Sorbus aria
Feuerdorn	- Pyracantha coccimea
Liguster	- Lisgustrum vulgare

Seehausen, im Februar 1994



Aufstellungsbeschluß

Für diesen Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch die Stadt Seehausen am 09.11.93 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Seehausen,

Der Bürgermeister 21.02.1994

Beteiligung der Raumordnung und Landesplanung

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 Baugesetzbuch i. V. m. § 4 Absatz 3 BauZVO beteiligt worden. (vom 09.12.93)

Seehausen,

Der Bürgermeister 21.02.1994

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Für diesen Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 3 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung die Beteiligung der Bürger am 04.11.93 durchgeführt worden.

Seehausen,

Der Bürgermeister 21.02.1994

Öffentliche Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die Stadtverwaltung hat in Ihrer Satzung am 04.11.93 den Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom Nov. 93 einschließlich der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der jeweils gültigen Fassung zur öffentlichen Auslegung gebilligt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 09.11.93 ortsüblich bekanntgemacht. Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung von 16.11.93 bis 15.12.93 öffentlich ausgelegen.

Seehausen,

Der Bürgermeister 27.02.1994

Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung am 26.01.94 als Satzung beschlossen worden.

Seehausen,

Der Bürgermeister

Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde von in als höherer Verwaltungsbehörde gemäß § 11, Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom dort eingegangen am AZ genehmigt.

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften innerhalb der Dreimonatsfrist nach § 11, Abs. 3 BauGB wurde nicht geltend gemacht.

Mit Schreiben vom wurde mitgeteilt, daß unter den unten stehenden Maßgaben und Auflagen keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Seehausen,

Regierungspräsidium Magdeburg
Genehmigt gemäß Verfügung
vom heutigen Tage
~~mit Auflagen/Maßnahmen/Hinweisen~~
Magdeburg, den 03.03.1994
Im Auftrage

Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Dieser genehmigte Plan wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 12 Baugesetzbuch in der Zeit gültigen Fassung ab zu jedermann Einsicht bereitgehalten.

Die Genehmigung und der Ort der Bereithaltung des Vorhaben- und Erschließungsplanes während der Dienststunden sind am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde somit am rechtsverbindlich.

Seehausen,

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

- WA — allgemeines Wohngebiet
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

- I — höchstzul. Zahl der Vollgeschosse
- 0,4 — Grundflächenzahl
- 0,7 — Geschoßflächenzahl

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

- M — Mehrfamilienhäuser
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1))

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

5. sonstige Planzeichen

- Grenze des räuml. Geltungsbereiches
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Parzellierung

PLANZEICHNUNG
VIELBAUMER WEG
SEEHAUSEN

Maßstab 1 : 500

aufgestellt am 29.10.1993 durch

Ing.-Büro Bismark GmbH
Wartenberger Chaussee 4
39626 Bismark
Tel. 2027 · Fax 3313