

Bebauungsplan

für

Hinter Stagens Garten I

in

O - 3271 Detershagen

Planungsgemeinschaft Magdeburg
M. Drnec-Schmidt/ ITM Magdeburg GmbH
Wasserstr. 3 O - 3029 Magdeburg

Tel. 0391/ 561 90 66 Fax 0391/ 561 90 67

Inhaltsverzeichnis

- **Begründung zum Bebauungsplan**
- **Textteil zum Bebauungsplan**
- **zeichn. Teil zum Bebauungsplan**
- **Anlage 1, Textteil Grünordnungsplan**
- **Anlage1, zeichn. Teil Grünordnungsplan**

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan "Hinter Stagens Garten I"
Gemeinde Detershagen, Landkreis Burg

1.) Vorbemerkung

A) Wohngebiet

Aufgrund der nahen Lage der Gemeinde Detershagen zur Kreisstadt Burg, hat die Gemeinde beschlossen, Bauland bereitzustellen.

Die Nachfrage nach Bauland resultiert aus dem gestiegenen Eigenbedarf der Familien und nach dem Bedarf nach ruhigem Wohnen.

2.) Hinter Stagens Garten I

2.1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird begrenzt durch ein im Norden befindliches landwirtschaftliches Gebiet

im Osten grenzt teilweise noch das landwirtschaftliche Gebiet an, sowie zur südlich gelegenen Bürgerstraße eine Altbebauung an.

Die südliche Begrenzung erfolgt durch die Bürgerstraße und damit dem Rand der Ortskernbebauung

Im Westen schließt sich die vorhandene Ortsrandbebauung an.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist so gewählt, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß, gewährleistet wird. Somit sind nachhaltige Auswirkungen in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der ihm angestrebten Nutzungen für die angrenzenden Flächen nicht zu erwarten.

2.2. Größe

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 28.174 qm

3.) Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne erstellt.

Es besteht ein Flächennutzungsplan (Oktober 91). Das mit dem Bebauungsplan Hinter Stagens Garten I überplante Gebiet ist in dem Flächennutzungsplan als WA-Gebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist noch nicht genehmigt.

4.) Städtebauliche Ziel und Zwecke des Bebauungsplanes

Die in der Gemeinde vorhandene Bebauung ist weitgehendst ausgeschöpft. Das zwischen der Bürgerstraße und der landwirtschaftlichen Fläche liegende Gebiet, Hinter Stagens Garten, soll als Ortsrandabschluß dienen, und mit der nur dem Wohnen dienenden Bebauung einen fließenden Übergang in die angrenzende landwirtschaftliche Fläche schaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll folgendes erreicht werden:

- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für den notwendigen Wohnungsbau
- Flächensicherung für Grünflächen und Flächen für Verkehrsanlagen.

Wesentliche Determinanten für die Planung die planerische und rechtliche Sicherung der Besonnungsmöglichkeiten für die einzelnen Bauvorhaben. Das Gelände kann überwiegend als eben bezeichnet werden. Somit war es eine wichtige Aufgabe für den Planer entsprechend den zur Zeit geltenden städtebaulichen Gesichtspunkten die Gebäude und Verkehrswege so anzuordnen, daß für die Bewohner der künftigen Wohnanlage optimale Besonnungs- und Erholungsmöglichkeiten geschaffen werden können.

5.) Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes wurde berücksichtigt, daß die Umgebung des künftigen Plangebietes, Hinter Stagens Garten I, an ein Landschaftsgebiet grenzt und somit einen Übergang des Dorfgebietes zur Landschaftsfläche bildet als sogenannten Ortsrandabschluss. Eventuell durch die übliche Bewirtschaftung ausgehende Immissionen der landwirtschaftlich genutzten Flächen, müssen von den künftigen Bewohnern von Hinter Stagens Garten I geduldet werden. Schadensersatzansprüche an die Gemeinde können wegen solcher landwirtschaftlicher Immissionen nicht geltend gemacht werden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Diese Festsetzungen sollen der Verwirklichung der unter 4.) genannten Nutzungen dienen. Die Höchstwerte (§17 BauNVO) sind bezüglich der Geschosßflächenzahl im Einzelhausbereich nicht ausgeschöpft worden. In der Grundfläche sind die Höchstwerte der BauNVO ebenfalls nicht festgesetzt worden.

Diese Festsetzungen erfolgen nach Abwägung aller Umstände, vor allem im Hinblick darauf, daß das ausgewiesene Bauland optimal genutzt werden kann, um den vorhandenen Wohnbedarf decken zu können.

5.3. Höhenentwicklung

Die Stockwerkszahl ist auf 1 - geschossig begrenzt.

6.) Erschließung

6.1. Verkehr

a) äußere Erschließung:

Das Verkehrsaufkommen des Plangebietes wird über das vorhandene Erschließungsnetz der Bürgerstraße und Schulstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

b) innere Erschließung:

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch projektierte Sammel- und Wohnstraßen, die durch verschiedene Breiten dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen Rechnung tragen

6.2. Stellplätze

Bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze und Garagen für die zu errichtenden Wohngebäude sind auf den jeweiligen Grundstücken herzustellen. Sämtliche private und öffentliche Stell- bzw. Parkplätze sind so anzulegen, daß eine Durchgrünung möglich ist.

6.3. Fußgängerwege

An den Sammelstraßen sind für die Fußgänger beidseitig Gehwege ausgewiesen. In den Wohnstraßen und -wegen sind teilweise einseitig oder keine Fußwege geplant

Durch diese Art der Verkehrsplanung sollen 3 wesentliche Ziele erreicht werden:

- 1.) Herabsetzung der Geschwindigkeit im bewohnten Gebiet (erhöhte Verkehrssicherheit, geringere Lärmemissionen).
- 2.) Verminderung der befestigten Verkehrsanlage
- 3.) Multifunktionalität der Wohnstraßen

Vorbemerkung:

Begleitend zum Rechtsplan wird ein Bepflanzungsplan (Grünordnungsplan) erstellt, der als Anlage diesem Bebauungsplan beigelegt ist. In diesem Bepflanzungsplan werden Rahmenrichtlinien und Vorschläge für die Bepflanzung der einzelnen öffentlichen (Verkehrsanlagen) und auf den Privatgrundstücken mögliche Pflanzflächen festgelegt. Wie bei allen Baugebieten, die zunächst an die freie Landschaft angrenzen, ist hier im Hinblick auf die Einbindung folgende Entscheidung getroffen worden:

Stellungnahme und Erläuterung lt. Grünordnungsplan

In diesem Grünordnungsplan ist im wesentlichen folgendes enthalten:

- 1.) Pflanzvorschläge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 2.) Bepflanzung und Durchgrünung der Verkehrsanlagen mit Festlegung des Standpunktes der großkronigen Bäume
- 3.) Bepflanzung und Gestaltung des Kinderspielpatzes

8.) Ver- und Entsorgung

Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung wird als grundsätzlich gesichert im Plangebiet angesehen.

8.1. Versorgung mit Elektroenergie

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch den Bau einer notwendigen Trafostation seitens des Energieversorgungsträgers.

8.2. Wasserversorgung

sämtliche geplanten Anlagen innerhalb des Plangebietes können an das öffentliche Leitungnetz der Gemeinde Detershagen angeschlossen werden.

8.3. Abwasserbeseitigung

Die momentan vorhandene Kläranlage ist überlastet und wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen als Großklärcontaineranlage im Norden, auf Gemeinde eigenem Grundstück als vorübergehende Maßnahme verlegt werden. Die, für den Anschluß an das geplante Klärwerk nötige Druckleitung, wird im Zuge der Baumaßnahmen verlegt werden. Demzufolge ist die für das Plangebiet nötige Abwasserbeseitigung gesichert.

8.4. Regenwasserableitung

Die Regenentwässerung der einzelnen Gebäude erfolgt mit Versickerung. Die Straßenentwässerung erfolgt über Rohrleitung und wird in die im Norden verlaufende Becke eingeleitet.

Zur Sicherung eines Rückstaus werden im Bereich der Einlaufleitungen, der vorhandene alte Graben wieder freigelegt.

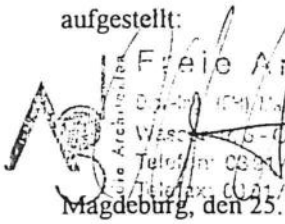
8.5. Versorgung mit Gasenergie

Die HASTRA AG schließen die Gasversorgung des Plangebietes an das vorhandene Netz an. Somit ist eine Versorgung des Plangebietes Hinter Stagens Garten I möglich und beabsichtigt.

9. Flächenbilanz

Gesamtgröße des Plangebietes	28.174,00 qm	100 %
Gesamtverkehrsfläche	4.543,70 qm	16,1%
öffentl. Grünflächen	1.180,00 qm	4,2 %
Kinderspielplatz	927,00 qm	3,2 %
WA - Gebietsfläche	22.450,30 qm	79,70 %

aufgestellt:


Freie Architektin
Dorothea Drosch-Schmidt
Viasco 6-0-0029 Magdeburg
Telefon 0391 5319066
Telefax 0391 5319067
Magdeburg, den 25.1.93

anerkannt:


Gemeindevertretung
Petershagen, den 24.3.93
O - 3271 00
Tsl. Burg 54 10

Kreis: Burg
Gemeinde: Detershagen
Gemarkung: Detershagen

Bebauungsplan:

Hinter Stagens Garten I

mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.

Vorgänge

1. Verfahrensvermerke

- | | | |
|------|---|---------------------|
| 1.1 | Aufstellungsbeschuß (§2 (1) BauGB) | am....22.06.92... |
| 1.2. | Aufstellungsbeschuß bekanntgemacht (§ 2 (1) BauGB) | am....23.06.92. |
| 1.3. | Auslegung des Entwurfes (§3 (2) BauGB) | am... .5.02.93..... |
| 1.4. | Auslegung bekanntgemacht (§3 (2) BauGB) | am....27.01.93..... |
| 1.5. | Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB) | am....25.03.93..... |
| 1.6. | Anzeige an LRA (§ 11 BauGB) Burg | am..... |
| 1.7 | Inkrafttreten bekanntgemacht (§12 BauGB) | am..... |
| 1.8 | Entschädigungsansprüche gem. §§ 39 - 44 erlöschen | am..... |

Gefertigte Architektin
Dipl.-Ing. (FH) Margaritha Drnec-Schmidt
Magdeburg, den 03.09.93
Änderung vom 03.91/5619065
Telefax: 03 91/5319067

Zur Beurkundung
Detershagen
Bürgermeister Töpfer

Planungsgemeinschaft Magdeburg

M. Drnec- Schmidt / ITM Magdeburg GmbH
Wasserstr. 3, O - 3029 Magdeburg

Tel. 0391/ 561 90 66 Fax 0391/ 561 90 67

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1 - 15 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und § 16 - 21a BauNVO



Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze (§17 BauNVO)



Traufhöhe



offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§9(1) 11 BauGB)



Verkehrsfläche - Fahrbahnverkehrsfläche -Rad-und Fußweg



Verkehrsfläche - öffentliche Stellplätze



Baugrenze (§23 (3) BauNVO)

sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Stellung der baulichen Anlagen, Hauptfirstrichtung (§9 (1) BauGB



öffentliche Grünflächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes (§9 (7) BauGB



Leitungsrecht (Ver- und Entsorgungsleitungen (§9 (1) 21 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung (Bauweise)



Flächen für Garagen (§9 (1) 4 + 22 BauGB



öffentlicher Kinderspielplatz (§9 (1) 15 BauGB



Trafostation (§9 (1) 12 BauGB



Dachform - Dachneigung siehe Planeintrag



Erdgeschoßfußbodenhöhe



Pflanzgebot pfg 1



Pflanzgebot für Einzelbäume

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.6.92 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 23.6. bis zum 25.7. durch Abdruck in der OVB durch (Zeitung/ im amtlichen Verkündungsblatt) am 23.6. erfolgt.

Detershagen, den 24.3.93

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, § 4 Abs. 3

Detershagen, den 24.3.93

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 9.9.92 durchgeführt worden

Detershagen, den 24.3.93

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.1.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Detershagen, den 24.3.93

5. Die Gemeindevertretung hat am 26.1.93 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt

Detershagen, den 24.3.93

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 4.3.93 bis zum 5.3.93 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.1. in Detershagen bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 27.1. bis zum 5.3.93 durch Aushang- ortsüblich bekanntgemacht worden.

Detershagen, den 24.3.93

7. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungsgebäude bescheinigt.

Magdeburg 1.4.93

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.3.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden

Detershagen, den 24.3.93

9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.3.93 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.3.93 gebilligt.

Detershagen, den 24.3.93

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen- erteilt.

Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmung wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: bestätigt:

Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt

Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am in - bei Bekanntmachung durch Ausang: in der Zeit vom bis zum durch Aushang- ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen §§44,246a Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Bürgermeister

Vertical column of official stamps and signatures. Includes stamps for 'Gemeindeverwaltung Detershagen', 'Bürgermeister', and 'Vermessungsamt'. A signature of 'Dipl.-Verm.-Ing. H. Gründer' is visible, along with contact information for 'Rennehagen 8 · Tel.: 71 11 53' and '3042 Magdeburg'.

Hinweise

1. Die Darstellung der künftigen Grundstücksgrenzen ist nicht verbindlich.

2.. Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmale (§1 und 2 DschG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

4. Sicherung des Grundwassers

Aufgrund der Stellungnahme des geologischen Landesamtes Sachsen-Anhalt wird auf folgendes hingewiesen:

zu erwartendes Profil:

≤ 2,0m	humoser Sand, Flachmoortorf (Ostteil)
5,0 - 10,0	pleistozäner Sand
> 10,0m	Geschiebemergel

Grundwasserverhältnisse: -

Oberfläche	≤ 2,0m unter Gelände
- generelle Abflußrichtung:	vom Süden nach Norden
- Geschüttheit:	sehr ungünstig
- Grundwasserstand	es wird eine mittlere Höhe von 1,60m angenommen unter OK Gelände

Desweiteren verweisen wir auf das der Gemeinde vorliegende Bodengutachten nach DIN 1054

Freie Architektin
Planungsgemeinschaft
Gemeinde Detershagen
M.Drösch-Schmidt/ITM Magdeburg

Bürgermeister Töpfer
Detershagen, den
Detershagen, den

Textteil

A) RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung vom 8. Dezember 86 (BGBl I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl I S. 1093)

- Baunutzungsverordnung i. der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132)

- Bauordnung für Sachsen-Anhalt i. der Fassung vom 20. Juli 1990 (BGBl I S. 929), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juni 1991 (GVBl. LSA S. 154)

- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl I S. 58)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Darstellung im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 (1) 1 BauGB)

1. Bauliche Nutzung

1.1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1. WA= Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO
- 1.1.2. Fläche für den Gemeinbedarf (Kinderspielplatz)
(§9 Abs. 1 Ziff. 5 und 15 BauGB, §4 Abs. 2.3 BauNVO)

1.2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ (§9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2. Bauweise

o (§9 (1) 2 BauGB i. V. mit §22 (2) BauNVO)

- 2.1. siehe Eintragungen im Lageplan, zeichnerischer Teil

o = offene Bauweise (§22 (2) BauNVO), Einzel-, Doppel-, und Reihenhäuser

3. Stellung der baulichen Anlagen

(§9 (1) 2 BauGB)

- 3.1. siehe Eintragungen im Lageplan, zeichnerischer Teil

Die Gebäudeaußenseiten und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen.

4. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§9 (1) 4 und §22 BauGB)

- 4.1. Sind auf einer Grundstücksfläche keine Flächen im Sinne von §9 (1) 4 und 22 BauGB festgesetzt, sind notwendige Garagen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind entlang der Gebäudeflächen keine Garagen zulässig, es sei denn, dieses Maß beträgt senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie gemessen mehr als 5m.

- 4.2. Für die Anzahl der Stellplätze ist folgendes festgelegt:
- a) Einfamilienwohnhaus 2 Stellplätze
 - b) Zweifamilienwohnhaus 3 Stellplätze
 - c) Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus 2 Stellplätze
 - d) sonstige Wohneinheiten 1.5 Stellplätze
- 4.3. Garagen
Der Stauraum vor der Garage, gemessen von Garagentor bis Grundstücksgrenze, soll mind. 5m betragen.

5. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen
nach §9 (2) BauGB nach §16 (4) BauNVO

5.1. Hauptgebäude

5.2. Die Bauflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind bezüglich der Nutzung gegliedert.

5.3. Die Höhe zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut (Traufkante) und der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist wie folgt festgelegt:

Bei 1 Vollgeschoß	3,70m
Bei 2 Vollgeschoßen	6,00 m

6.0 Grünflächen
(§9 (1) BauGB)

pfg siehe Eintragungen im Lageplan, zeichnerischer Teil und im Grünordnungsplan (Anlage I zum Bebauungsplan), ist Bestandteil der Satzung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe
(GRZ) Grundflächenzahl	_____
Bauweise	Dachneigung

II. BAUORNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§) (4) BauGB

1. Dachform und Dachneigung

(§ 31(1-9) BauO)

1.1 DN siehe Eintragungen im Lageplan, zeichnerischer Teil

1.2 SD = Satteldächer

Pultdächer und Flachdächer sind nicht zugelassen. Dachaufbauten und Dachausschnitte sind zulässig. Sie dürfen jedoch nur 50% der vorhandenen Dachlänge entlang der Traufseite gemessen, betragen. Der Abstand von der Giebelwand bis zum Dachaufbau muß mind. 1,50 m betragen.

1.3 Garagen sind als Flachdach auszuführen

2. Dachdeckung

2.1 Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn Sie sich in die Dachfläche einfügen und flächenmäßig untergeordnet bleiben.

3. Wandflächen

3.1. Die Gebäude sind zu verputzen. Sichtmauerwerk (Klinkerfassade) ist ebenso zugelassen. Zur besseren Gliederung der Fassade können Teilflächen mit naturfarbenen Holzschalungen verblendet werden.

3.2. Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind hinsichtlich ihrer Wandflächen gestalterisch aufeinander abzustimmen.

3.3. Doppelhäuser sowie Reihenhäuser sollen in ihren Wand- und Dachflächen, in der Gestaltung, so aufeinander abgestimmt sein, daß eine Einheit entsteht. Geringe Abweichungen sind möglich.

4. Bewegliche Abfallbehälter

Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücksflächen sind so anzuordnen oder durch Maßnahmen zu verdecken, daß sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

5. Freileitungen

5.1. Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6. Einfriedigungen

(§10 BauO)

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind nur als Hecken oder Sockelmauern bis 0.30m mit dahinter liegenden Hecken zulässig. Die gesamte Höhe der Einfriedung (Sockel und Hecke) darf ab Straßen- oder Gehweghöhe 1,0m nicht überschreiten

7. Sichtschutzanlagen

sind für Doppel- und Reihenhäuser bis 3.0m Höhe entlang der Grenze zulässig. Entlang von Verkehrsflächen ist ein Abstand von mind. 2,0m einzuhalten. Die Höhe der Sichtschutzanlage darf 2,0m nicht überschreiten.

8. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

8.1. Die privaten Stellplätze sind mit Rasengitter- oder Pflasterrasensteinen zu belegen.

9. Benutzungsregeln für Heizungs Brennstoffe

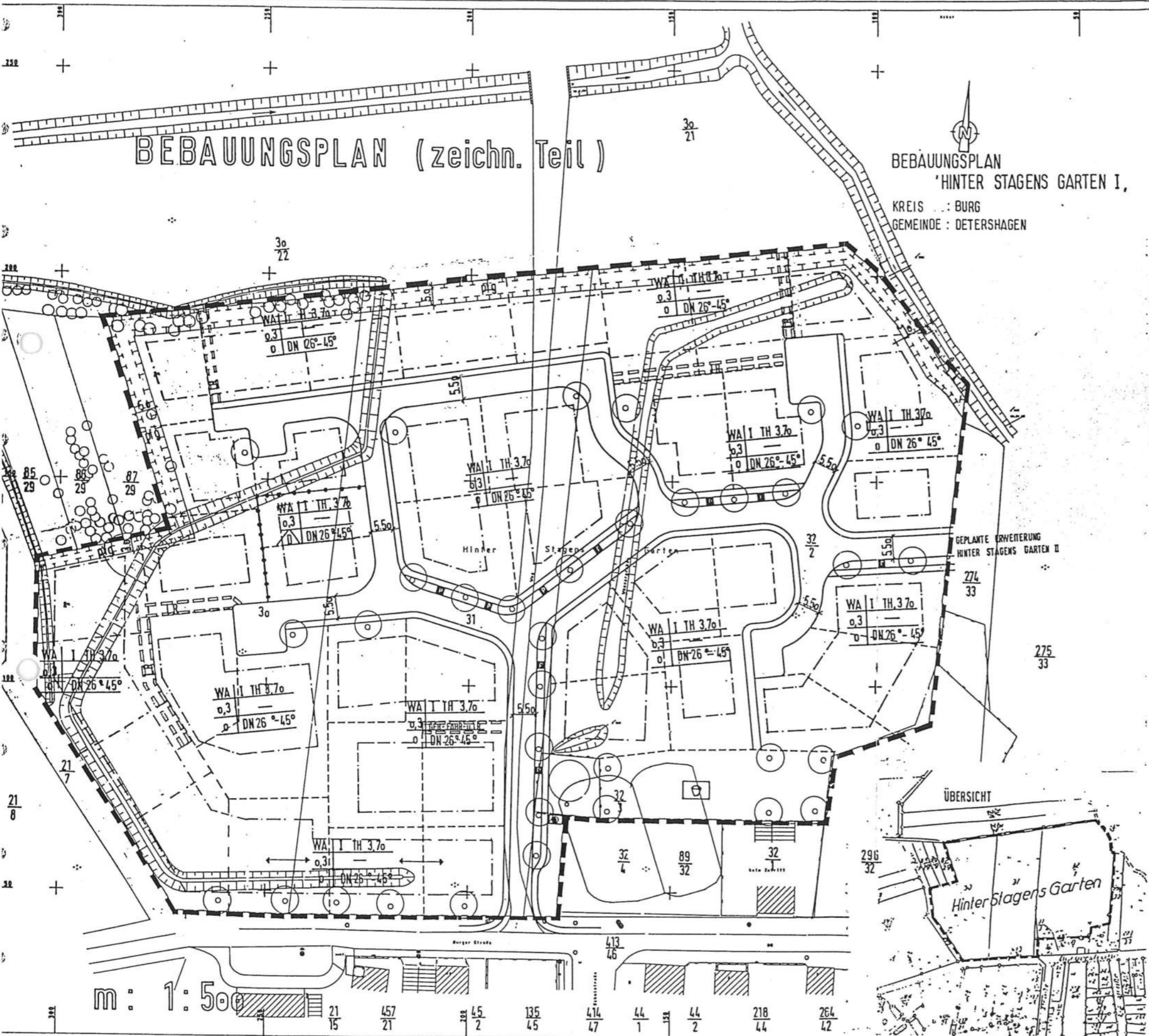
(§9 (1) BauGB)

9.1. Feste Brennstoffe dürfen nicht zur Dauerheizung verwendet werden (z.B. Holz, Kohle, Braunkohle. Zusätzliche offene Kamine, die nicht der Raumheizung dienen sind zulässig.

9.2. Das Aufstellen von Flüssiggastanks im Gartenbereich d. h. oberirdisch ist unzulässig.

BEBAUUNGSPLAN (zeichn. Teil)

BEBAUUNGSPLAN
 'HINTER STAGENS GARTEN I,
 KREIS : BURG
 GEMEINDE : DETERSHAGEN



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1 - 15 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und § 16 - 21a BauNVO)
 - 0,3 Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze (§ 17 BauNVO)
- Traufhöhe
 - TH offene Bauweise
 - o nur Einzelhäuser zulässig
 - △ nur Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsfächen (§ 9(1) 11 BauGB)
 - P Verkehrsfäche - Fahrbahnverkehrsfäche -Rad-und Fußweg
 - Verkehrsfäche - öffentliche Stellplätze
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
 - - - sonstige Darstellungen und Festsetzungen
- Stellung der baulichen Anlagen, Hauptfrischung (§ 9 (1) BauGB)
 - öffentliche Grünflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes (§ 9 (7) BauGB)
 - Leitungsrecht (Ver- und Versorgungsleitungen) (§ 9 (1) 21 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung (Bauweise)
- Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 + 22 BauGB)
 - Gg öffentlicher Kinderspielfeld (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - Tf Trafostation (§ 9 (1) 12 BauGB)
 - Dachform - Dachneigung siehe Planbeleg
 - EFH Erdgeschosfußbodenhöhe
 - Pfz Pflanzgebot pfg 1
 - Pfz Pflanzgebot für Einzelbäume

Kreis: Burg
 Gemeinde: Detershagen
 Gemarkung: Detershagen

Bebauungsplan: Hinter Stagens Garten I
mit Inhaltlichen Gegebenheiten dieses Planes sind sämtliche Festsetzungen von Behörungsorganen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufzuführen.

Vorgänge

1. Verfahrensvermerke
- | | |
|---|-------------|
| 1.1 Aufstellungsbescheid (§ 2 (1) BauGB) | am 22.06.92 |
| 1.2 Aufstellungsbescheid befristungsmäßig (§ 2 (1) BauGB) | am 23.06.92 |
| 1.3 Auslegung des Entwurfes (§ 3 (7) BauGB) | am 28.02.93 |
| 1.4 Auslegung befristungsmäßig (§ 3 (7) BauGB) | am 27.01.93 |
| 1.5 Satzungsbescheid (§ 10 BauGB) | am |
| 1.6 Anzeige an LRA (§ 11 BauGB) Burg | am |
| 1.7 Inkrafttreten befristungsmäßig (§ 12 BauGB) | am |
| 1.8 Erhebungsentscheid gem. §§ 20 - 44 | am |

Ordnung:
 Magdeburg, den
 1. August 1993



Planungsgemeinschaft Magdeburg

M. Drnec-Schmidt / ITM Magdeburg GmbH
 Wasserstr. 3, O - 3029 Magdeburg

Tel. 0391/ 561 90 66 Fax 0391/ 561 90 67



LANDSCHAFTSPFLGERISCHER
BEGLEITPLAN

für das Vorhaben

WOHNGEBIET "HINTER STAGENS GARTEN"

DETERSHAGEN

KREIS BURG

Planung: Diplomgartenbauing. P. Wallstab, Berliner Chaussee 3c
0-3270 Burg

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Allgemeine Angaben
2. Standort
3. Bearbeitungsgrundlagen
4. Rechtsgrundlagen
5. Gegenwärtiger Zustand
 - 5.1 Flächennutzung
 - 5.2 Umgebung
 - 5.3 Pflanzenbestand
 - 5.4 Bewertung des Eingriffs
6. Festsetzung grünordnerischer Erfordernisse
7. Flächenbilanz

Anlage: Landschaftspflegerischer Begleitplan

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber : Planungsgemeinschaft
die Architekten/ITM Magdeburg GmbH
Wasserstr. 3
0-3029 Magdeburg

Bauherr: Gemeinde Detershagen

Bearbeiter: Diplomgartenbauing. P. Wallstab
Berliner Chaussee 3c
0-3270 Burg

2. STANDORT

Land : Sachsen - Anhalt

Kreis: Burg

Gemeinde: Detershagen

Bezeichnung: " Hinter Stagens Garten "

Größe des Gebietes: 2,8174 ha

3. BEARBEITUNGSGRUNDLAGEN

- Vereinbarung über die Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bebauungsplan " Hinter Stagens Garten " in Detershagen mit der Planungsgemeinschaft die Architekten/ITM Magdeburg GmbH
- Katasterplan 1 : 3000
- Vorhabens- und Erschließungsplan
- Ortsbegehung
- Abstimmung mit Bürgermeister und Architekten

4. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Erarbeitung des Grünordnungsplanes für das Wohngebiet Detershagen beruht auf der Forderung des Baugesetzbuches § 1 (5) nach der Berücksichtigung von Belangen der Umweltvorsorge und auf dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt § 1 (1 u. 2) und § 7 (1 u. 2):

Die Baubegleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine, dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu sichern und zu entwickeln.

Bei Aufstellung der Baubegleitpläne sind besonders zu berücksichtigen:

... die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

... die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima.

... mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden.

(6) Bei der Aufstellung von Baubegleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Im vorliegenden Fall muß bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz verfahren werden.

§8 Eingriffe in Natur und Landschaft

(1) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

(2) Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. . . .

Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

(4) Bei einem Eingriff in Natur und Landschaft, der auf Grund eines nach öffentlichem Recht vorgesehenen Fachplanes vorgenommen werden soll, hat der Planungsträger die zum Ausgleich dieses Eingriffs erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Einzelnen im Fachplan oder in einem landschaftspflegerischen Begleitplan in Text und Karte darzustellen. Der Begleitplan ist Bestandteil des Fachplanes.

5. GEGENWÄRTIGER ZUSTAND

5.1 FLÄCHENNUTZUNG

Das Bebauungsgelände " Hinter Stagens Garten " wird zur Zeit größtenteils als Wiese genutzt. Im westlichen Teil befindet sich grenzüberschreitend zwischen einem Entwässerungsgraben und einer Feuchtwiese ein bruchwaldähnliches Gehölz, bestehend aus Kätzchenweiden (*Salix smithiana*), Weißweide (*Salix alba*) auch ehemalige Kopfweiden, Erlen (*Alnus glutinosa*), Birken (*Betula nigra*) und einigen jüngeren Eichen (*Quercus robur*). Dieses Gehölz ist aus einer verwilderten Kätzchenweidenpflanzung und verwilderten Grundstückseinfassungen hervorgegangen. Die Weiden sind durch den Weidenbohrer teilweise stark gefährdet. (Abb. 1+2)

In Nord-Süd Richtung verläuft ein breiter unregelmäßiger Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg über das Gelände (Abb. 2)

Durchzogen wird das gesamte Gelände von 2 offenen Gräben. Der eine dient der Entwässerung, in dem anderen werden aus der zentralen Kläranlage Abwässer in die Beeke geleitet. (Abb. 3)

5.2 UMGEBUNG

Das Bebauungsgebiet befindet sich in der Ortslage Detershagen. Im Norden wird es begrenzt durch eine Feuchtwiese entlang der Beeke. (Abb. 4+5).

Die Breite der Feuchtwiese beträgt 40 - 48 m und wird nicht in das Bebauungsgebiet einbezogen.

Im Osten begrenzen die Beeke und bebaute Wohngrundstücke das Gelände. (Abb. 6)

Die südliche Begrenzung wird durch die Hauptverkehrsstraße des Ortes, durch die Bürger Straße gebildet.

Die Westseite grenzt an einen schmalen Weg mit einem dahinter liegenden Gewerbehof (Fuhrpark). (Abb. 1)

In der weiteren Umgebung befindet sich im Norden und Osten eine freie Landschaft, im Süden und Westen Ortsbebauung.



Abb. 5

Feuchtwiese

Blickrichtung: Westen



Abb. 6

Wohnbebauung
der Bürger Straße



Abb.3
Abwasser- und Kat-
wässerungsgraber



Abb.4
Feuchtwiese mit Beck-
sickrichtung Osten

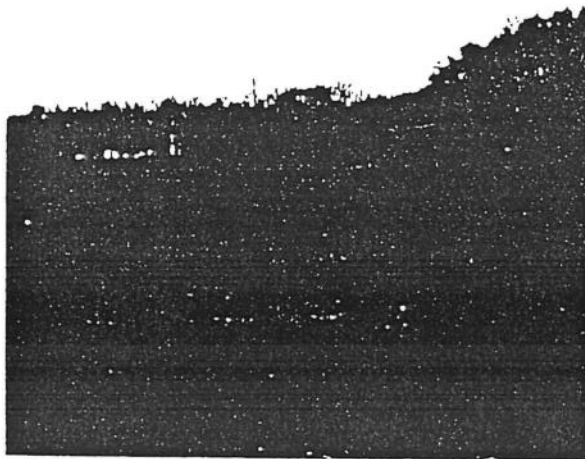


Abb.1
Blick nach Westen
mit Gehölzgruppe



Abb.2
Gehölzgruppe

5.3 Pflanzenbestand

Das beplante Gebiet besteht größtenteils aus einer landwirtschaftlich genutzten Wiese ohne spezifische Flora. Eine locker mit Gehölzen bestandene Fläche befindet sich im Nordwesten des Geländes. Sie ist hervorgegangen aus einer Weidenkätzchenplantage und verwilderten Grundstückseinfassungen. Der Bestand an Gehölzen setzt sich wie folgt zusammen:

15 Weiden, davon 12 Kopfweiden die stark sanierungsbedürftig sind

28 Erlen

6 Birken

3 Eichen

1 Rotdorn

7 Bäume sind krank und nicht mehr erhaltungsfähig oder bereits abgestorben.

Der Gesamteindruck ist ungepflegt und krank.

An der Ostgrenze befinden sich am Beekeufer noch einige Erlen, die jedoch von der Bebauung nicht berührt werden.

5.4 Bewertung des Eingriffs

Für die Bebauung wird eine Wiese, welche durch 2 Gräben, einen breiten unregelmäßigen Wirtschaftsweg und eine zentrale Kläranlage zerstückelt ist in Anspruch genommen.

Sie liegt an der Hauptstraße und ist an zwei weiteren Seiten durch bebaute Grundstücke begrenzt.

Der Gehölzbestand im nordwestlichen Teil liegt zu 25% im oder direkt am Bebauungsgebiet. Die Kopfweiden stehen größtenteils außerhalb der Grundstücke und werden nach ihrer Sanierung zusammen mit Erlen das Regenwasserrückhaltebecken begrenzen.

15% der verbleibenden Bäume sind tot oder fast ganz abgestorben. Wenn von den verbleibenden Bäumen 6 ausgewählte Exemplare erhalten bleiben ist eine ausreichende Bestandsdichte an Großbäumen vorhanden.

Heckenpflanzungen entlang der Grenzen zur freien Landschaft sichern einen Ausgleich des biologischen Potentials und den Schutz der Umgebung vor Siedlungsschäden.

Der Gehölzbestand am östlichen Beekelauf bleibt unberührt.

Als Regenwasserrückhaltebecken und zur Regulierung des Grundwasserspiegels wird ein verschütteter Graben (alter Beekelauf) über eine Länge von 60 m naturnah am Rande der Feuchtwiese als Feuchtbiotop ausgebaut. Der Grundwasserspiegel wird auf dem jetzigen Niveau gehalten. Eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes ist in dieser Hinsicht nicht zu erwarten.

Da trotzdem durch die Bebauung ein Teil des Bodens versiegelt wird und einige Bäume entfernt werden müssen, machen sich für verlorengegangene Vegetations- und Versickerungsflächen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Optisch paßt sich das Wohngebiet der walddreichen Umgebung an. Durch die Baumaßnahme wird das Ortsbild abgerundet.

6. FESTSETZUNG GRÜNORDNERISCHER ERFORDERNISSE

6.1 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

Neupflanzung und Erhalt

Rechtliche Grundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25a und b BauGB

Festsetzung

Bei Bebauung im Bereich des Gehölzvorkommens ist auf den vorhandenen Baumbestand Rücksicht zu nehmen. Kopfweiden und Eichen sind besonders zu schützen. Mindestens 6 weitere Bäume sind zu erhalten.

Bei allen zeichnerisch festgelegten zu bepflanzenden Flächen ist eine Pflanzengemeinschaft zu wählen, die dem Feuchtgebiet zuzuordnen ist.

Je 200 m² nicht überbauter Fläche ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen.

Folgende Bäume sind für diesen Standort geeignet:

Eschenahorn	Acer negundo
Rotahorn	Acer rubrum
Silberahorn	Acer saccharinum
Schwarzbirke	Betula nigra
Erle	Alnus glutinosa
Tulpenbaum	Liriodendron
Sitkafichte	Picea sitchensis
Pappel	Populus
Mooreiche	Quercus palustris
Weiden	Salix
Ulmen	Ulmus carpinifolia

M a u e r b e g r ü n u n g

Planungsrechtliche Grundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Festsetzung

Mindestens 30% der Außenwandflächen der Garagen oder anderer fensterloser Wände sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Die Begrünung ist so anzulegen, daß nach spätestens 5 Jahren die erforderliche Fläche bedeckt ist.

N a t u r n a h e V o r g ä r t e n

Rechtliche Grundlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB

Festsetzung

Vorgärten sind die Flächen zwischenn Straßenbegrenzungslinie und dem Baukörper.

Befestigte Flächen (Geh- und Fahrflächen, Müllstandplätze usw.) dürfen insgesamt 15% der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Vorgärten sind zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz- oder Lagerfläche genutzt werden.

Garagen, Carports oder Stellplätze sind auf den Vorgartenflächen unzulässig.

Rasenflächen sind nur in einem untergeordneten Verhältnis bis höchstens 30% der Vorgartenfläche zulässig.

Vorgartenflächen sind mindestens zu 70% mit Laubgehölzen zu begrünen.

Hecken dürfen nicht höher als 1,5 m gehalten werden.

E i n g r ü n u n g v o n M ü l l p l ä t z e n

Planungsrechtliche Grundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung

Die Müllstandplätze sind mit einer Pergola zu umgeben und mit Efeu zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

V e r s i e g e l u n g s b e s c h r ä n k u n g

Planungsrechtliche Grundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung

Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien, insbesondere Beton, Asphalt oder Kunststoff sowie Betonunterbau für die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Plätzen oder Terrassen sind insgesamt nur auf höchstens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A b l e i t u n g d e s N i e d e r s c h l a g s w a s s e r

Planungsrechtliche Grundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung

Das Niederschlagswasser von Dächern und Terrassen ist über ein geeignetes Rohrsystem zu versickern. Die Ableitung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen erfolgt in ein Regenwasserrückhaltebecken. Als solches ist ein noch vorhandener Graben über eine Länge von 60 m 2 m breit als Feuchtbiotop entlang der Feuchtwiese auszubauen.

Abgrenzung zum Schutz der freien Landschaft

Planungsrechtliche Grundlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

Festsetzung

Zum Schutz der freien Landschaft, insbesondere der Feuchtwiese, ist an der Nordseite entlang der Feuchtwiese eine naturnahe Hecke aus heimischen standortgerechten baum- und strauchartigen Gehölzen von mindestens 2 m Höhe und 5 m breite anzulegen. Sie ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- Im Osten ist entlang der Beeke ein 10 m breiter Grünlandstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Die Grenze entlang des Birkenwäldchens im Westen ist mit strauchartigen Gehölzen 1 m breit zu begrünen.

Begrünung von Stellplätzen und öffentliches Grün

Rechtliche Grundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung

Im Bereich der öffentlichen Stellplätze entlang der Verkehrswege ist nach je 2 Plätzen ein Alleebaum zu pflanzen.

Je Baum ist eine offene Bodenfläche von 6 m² vorgesehen, die mit bodendeckendem Efeu zu begrünen ist.

Der Kinderspielplatz ist mit Spielgeräten für Kinder aller Altersstufen zu bestücken. Er wird eingefaßt von einer 2 m hohen Hecke.

Für die nötigen Schattenplätze sorgen 6 Bäume.

Das Gelände der jetzigen Klärgrube ist als Grünanlage zu gestalten.

Die Baumpflanzung an der Burger Straße ist an die vorhandene Straßenbepflanzung anzupassen.

7. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche	28174,00 m ²	100,00 %
davon versiegelte Fläche (Gebäude, Verkehrsfläche, Terrassen)	11261,97 m ²	39,97 %
davon öffentliche Grünfläche	1180,00 m ²	4,2 %
davon private Grünfläche	15732,03 m ²	55,83 %
<hr/>		
erforderliche Ausgleichmaßnahme (15 % der versiegelten Fläche)	1689 m ²	

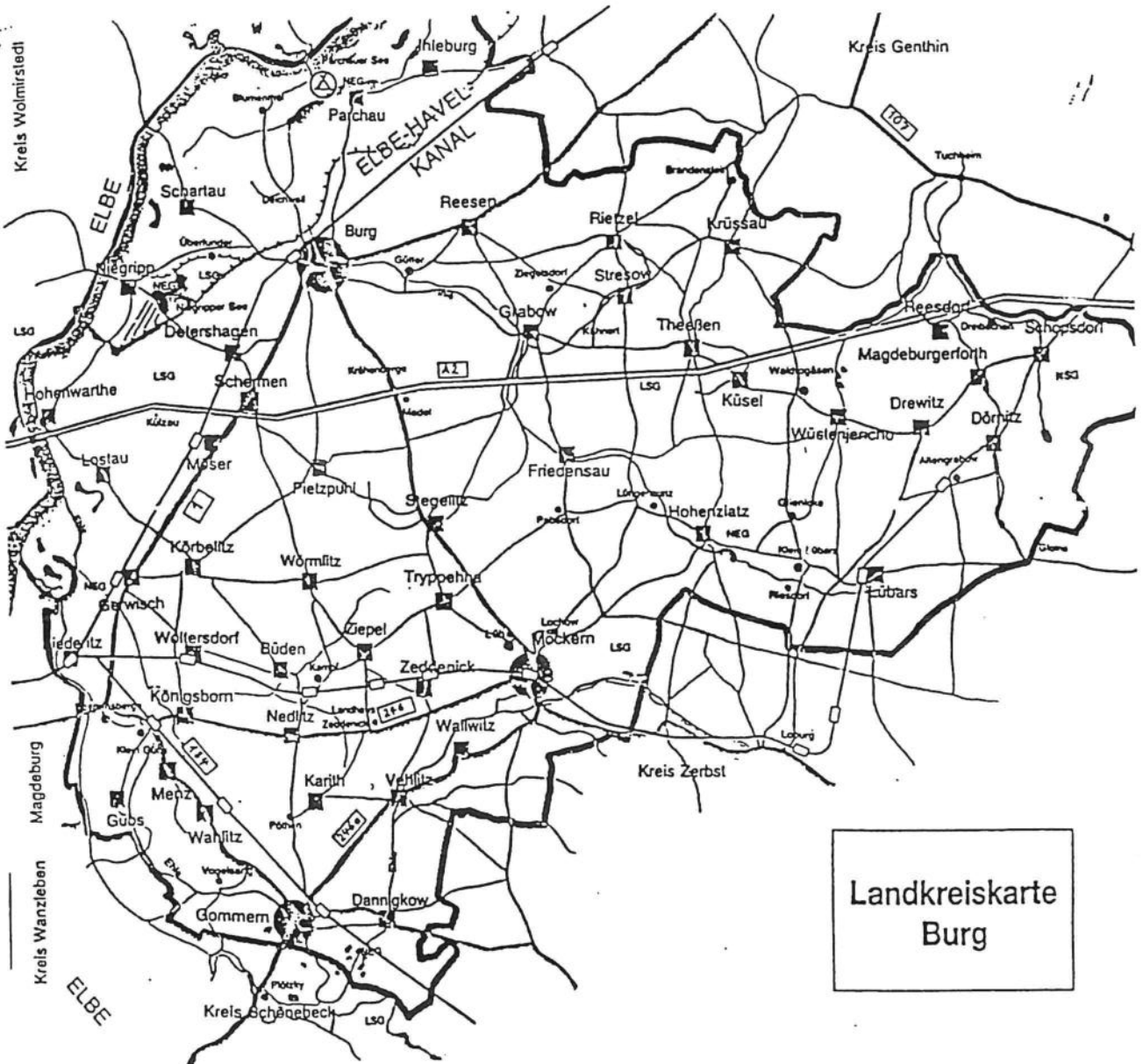
Folgende Ausgleichsmaßnahmen sollen erfolgen:

- 1000 m² Flurstück 20/5. Gestaltung der Umgebung des Teiches durch pflanzen von Bäumen und Sträuchern zu einem Erholungspark.
- 600 m² Pflanzung eines Gehölzstreifens 120 x 5 m zur Abgrenzung der freien Landschaft im Norden des Bebauungsgebietes.
- 200 m² Regenwasserrückhaltebecken als Feuchtbiotop
Gestaltung der im Gebiet befindlichen Straßen als Alleen

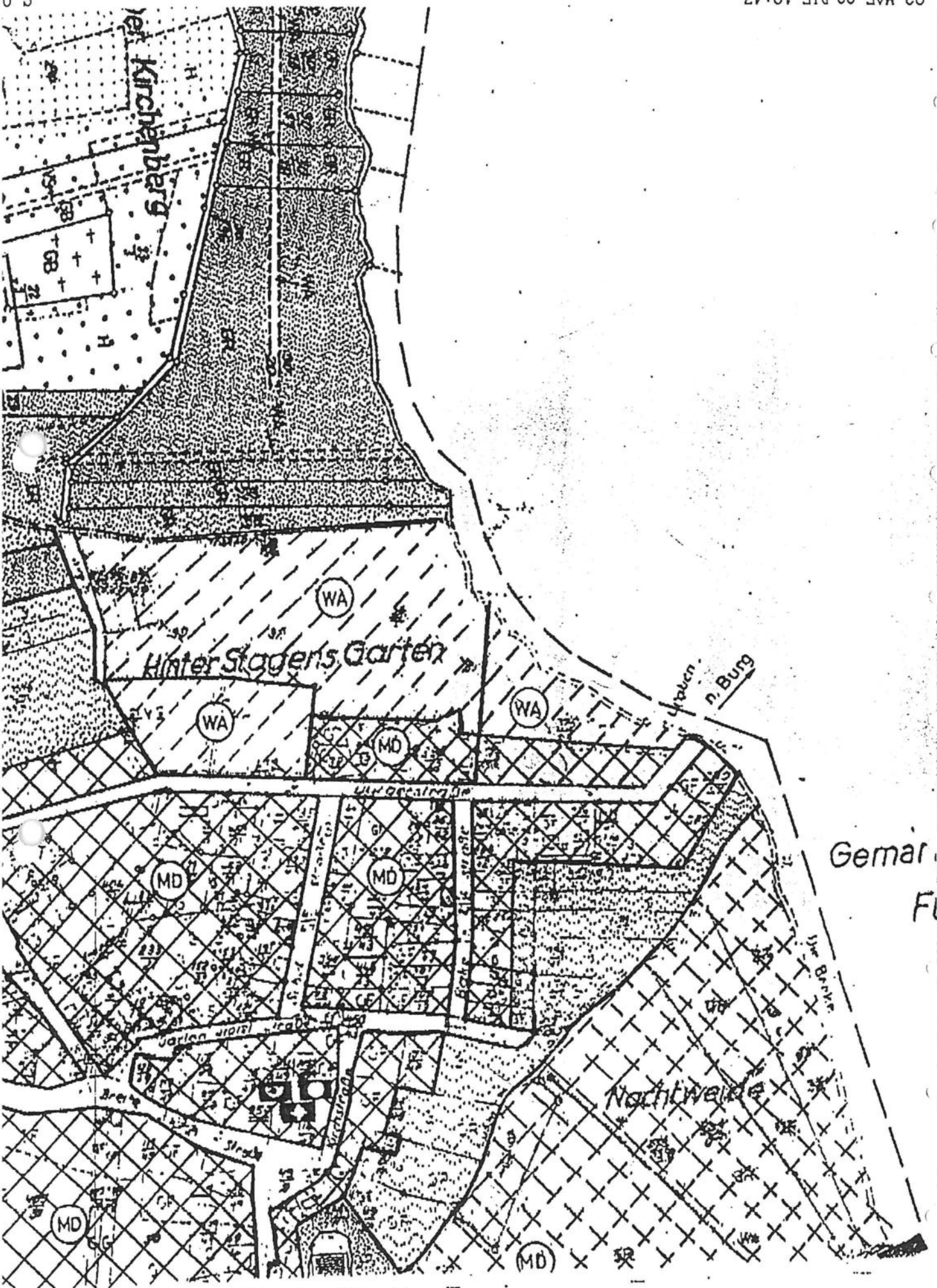
Die Ausgleichsmaßnahmen sind bis zum 31.12.94 abzuschließen.

24. 3. 93

Handwritten signature



Landkreiskarte
Burg



Kreis Burg
 Gemarkung *Detershagen*
 Flur *4*
 Maßstab 1: *3000*



*Gegen die Teilung der
 Grundstücke 32/1 u. 32/2
 bestehen seitens der Ge-
 meindeverwaltung Deters-
 hagen keine Einwände*

Gemeindevverwaltung
 O-3271 Detershagen
 Tel. Burg 54 10

Rat des Bezirkes Magdeburg
 Liegenschaftsdienst
 Außenstelle Burg
 Johannesstraße 18 · Tel. 2487
 BURG · 3270



Gemeinde