VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 2 MIT VORHABEN- U. ERSCHLIESSUNGSPLAN SIEDLUNGSSTRASSE

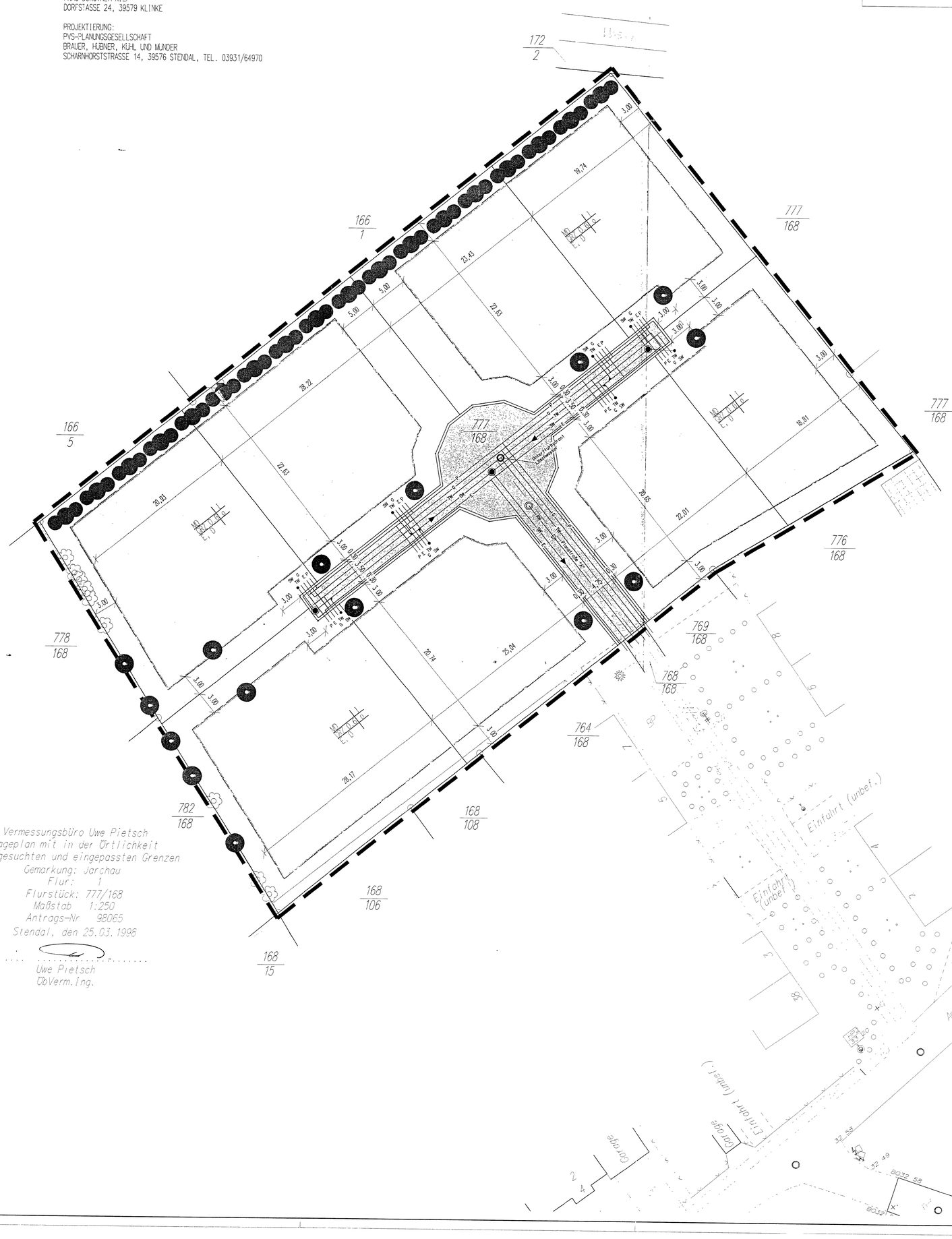
GEMEINDE 39596 JARCHAU

Stand: 09/98

MASSTAB 1:250
GEMEINDE 39596 JARCHAU
FLUR 1, FLURSTÜCK 777/168

MASSNAHMETRÄGER:
FRAU DOROTHEA RIEP
DORFSTASSE 24, 39579 KLINKE

PROJEKTIERUNG:
PVS-PLANUNGSGESELLSCHAFT
BRAUER, HÜBNER, KÜHL UND MÜNDER
SCHARNHORSTSTRASSE 14, 39576 STENDAL, TEL. 03931/64970



Vermessungsbüro Uwe Pietsch
Lageplan mit in der Örtlichkeit
aufgesuchten und eingepassten Grenzen
Gemarkung: Jarchau
Flur: 1
Flurstück: 777/168
Maßstab 1:250
Antrags-Nr 98065
Stendal, den 25.03.1998

Uwe Pietsch
ÖbVerm.Ing.

Zeichenerklärung

- Baugrenze
- geplante innere Grundstücksgrenze
- Begrenzung des Geltungsbereichs
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Verkehrsflächen
- 20.50 — Grundstücksmaße (nur verbindlich f. Verkehrs- und Versickerungsflächen)
- Pflanzgebot für Bäume
- Pflanzgebot für Sträucher
- E — Einzelhaus, max. 2 Wohnungen
- D — Doppelhaus, max. 4 Wohnungen
- MD — Dorfgebiete
- GRZ — Grundflächenzahl
- I — maximale Vollgeschoßanzahl
- O — offene Bauweise
- RW — Regenwasserleitung
- TW — Trinkwasserleitung
- SW — Schmutzwasserleitung
- E — Elektroenergieleitung
- G — Erdgasleitung
- P — Leitung Telekom
- Schmutzwasserschacht
- Regenwasserschacht
- Hausanschlußschacht Schmutzwasser
- Unterflurhydrant Löschwasser

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
   Dorfgebiet (MD) gem. Par. 5 BauNVO
   Ausnahmen nach Par. 1(6) und Par. 5(3) BauNVO sind nicht zulässig.
   Garagen und Stellplätze, nach Par. 12(6) BauNVO, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig Die Länge der Garageneinfahrt muß mindestens 5,00 m betragen, um den zweiten Stellplatz zu gewährleisten (Par 6(11) und Par. 52 BauOLSA)
2. Maß der baulichen Nutzung
   Im Geltungsbereich ist 1-geschossige Bauweise zulassig, wobei der Ausbau von Dachgeschossen grundsätzlich erlaubt ist.
   Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.
   Geringfügige überschreitung der geplanten Baugrenzen, z.B durch Erker, Wintergarten, Glasvorbauten usw. sind zulässig.
   In den Vorgärten dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden
   Darüberhinaus sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen, welche nach BauNVO in den Abstandsflächen und außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden können, zulässig.
3. Anforderungen an Gestaltung und Höhenlage baulicher Anlagen
   Die Zulässigkeit ergibt sich aus der Bauordnung des Landes.
   Die Bezugsebene (0,00) ist jeweils die Oberkante Mitte Fahrbahn der angrenzenden Straße.
   Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens "OKEG" darf nicht höher als 0,5 m über der Bezugsebene liegen. Die Gebäudehöhe (Traufhöhe) darf nicht hoher als 4,50 m, die Firsthöhe nicht höher als 10,00 m über Straßenmitte der angrenzenden Straße liegen.
   Aufgrund des Löschwasserbedarfes wird die Errichtung von Holz- und Fertigteilhäusern nicht gestattet.
4. Bauweise
   Gemäß Par. 22 BauNVO wird offene Bauweise "o" festgesetzt.
   Zulässig sind Einzel- und in Teilbereichen Doppelhäuser.
5. Grundstucksentwasserung
   Anfallendes Regenwasser von den Dach- und befestigten Flächen soll, nach Möglichkeit, individuell auf den geplanten Grundstücken genutzt werden.
   Stellplatz-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen sind mit wasserdurchlässigem Material auszubilden (Rasengittersteine, Rasenpflaster u.ä.). Diese Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
6. Landschaftsplanerische Festsetzungen
   Die nicht überbauten Grundstucksflächen sind unmittelbar nach Abschluß der Baumaßnahme gärtnerisch anzulegen.
   Je angefangene 100 qm versiegelter oder teilversiegelter Fläche ist ein standortgerechter Laubbaum oder hochstammiger Obstbaum zu pflanzen
   An der nordwestlichen Seite des Plangebietes ist als Abgrenzung des MD zur freien Landschaft eine freiwachsende Hecke zu pflanzen.

   Als Pflanzempfehlung dient folgende Gehölzliste:
   Laubbäume
   - Sommerlinde — Tilia platyphyllos
   - Gemeine Esche — Fraxinus exelsior
   - Spitzahorn — Acer Platanoides
   - Stieleiche — Quercus rober
   - Eberesche — Sorbus aucuparia
   - hochstämmige Obstbäume

   Sträucher für Heckenpflanzungen
   - Hainbuche — Carpinus betulus
   - Schneeball — Viburnus opulus
   - Haselnuß — Corylus avellana
   - Hundsrose — Rosa camina
   - Heckenkirsche — Lonicera xylosteium
   - Schwarzdorn — Prunus spinosa
   - Roter Hartriegel — Cornus sanguinea
   - Schwarze Johannisbeere — Ribes nigrum
   - Wildobst

   niedrigwachsende Sträucher
   - Zwergmistel — Cotoneaster dammeri var. radicans
   - Mahonie — Mahonia aquifolium "Apollo"
   - Dickmännchen — Pachysandra terminalis
   - bodendeckende Rosen (wurzelecht)

   Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

Hinweise
Im Geltungsbereich des Bebauungplanes sind gemäß Par. 14 DSchG LSA vom 21.10.1991 alle Erd- und Bauarbeiten genehmigungspflichtig.
Die Genehmigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal.
Gemäß Par. 9, Abs. 3 DSchG LSA sind neu entdeckte archäologische Bodenfunde der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal zu melden.

Verfahrensvermerke:

1 Die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 mit Vorhaben- u. Erschliessungsplan wurde am 19.05.1998 in öffentl. Sitzung des Gemeinderates Jarchau beschlossen und am 22.05.98 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Jarchau, den: 13.11.1998

Bürgermeister:
Gemeinde Jarchau
Dorfstraße 1
39596 Jarchau

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde nach Par. 1 Abs.4 BauGB am 15.06.1998 beteiligt.

Jarchau, den: 13.11.1998

Bürgermeister:
Gemeinde Jarchau
Dorfstraße 1
39596 Jarchau

3. Die von der Planung betroffenen Bürger wurden beteiligt. Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schr. v. 15.06.1998 gem. Par. 3, Par. 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Jarchau, den: 13.11.1998

Bürgermeister:
Gemeinde Jarchau
Dorfstraße 1
39596 Jarchau

4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 mit Vorhaben- u Erschließungsplan hat nach Bekanntmachung am 02.07 1998 in der Zeit vom 10.07.1998 bis 11.08.1998 öffentlich im Bauamt der VGem Arneburg Krusemark und im Gemeindebüro Jarchau ausgelegen.

Jarchau, den. 13.11.1998

Bürgermeister:
Gemeinde Jarchau
Dorfstraße 1
39596 Jarchau

5 Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden vom Gemeinderat Jarchau in öffentlicher Sitzung am 08.09.1998 behandelt Das Ergebnis ist mitgeteilt worden

3817

Jarchau, den 13.11.1998

Bürgermeister:
Gemeinde Jarchau
Dorfstraße 1
39596 Jarchau

6. Im Ergebnis der Abwägung wurde die Planungsunterlage überarbeitet. Der Gemeinderat Jarchau bestätigt in öffentlicher Sitzung am 08.09.1998 den 2. Entwurf und beschließt die erneuerte Auslegung Der Landkreis Stendal als berührter Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 21.09.1998 zu den Änderungen beteiligt.

Jarchau, den 13 11 1998

Bürgermeister:
Gemeinde Jarchau
Dorfstraße 1
39596 Jarchau

7. Der 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 mit Vorhaben und Erschließungsplan mit der Begründung hat erneut nach Bekanntmachung am 1./2.10.1998 in der Zeit vom 09.10. bis 22.10.1998 öffentlich im Bauamt der VGem Arneburg-Krusemark und im Gemeindebüro Jarchau ausgelegen.

Jarchau, den: 13.11.1998

Bürgermeister:
Gemeinde Jarchau
Dorfstraße 1
39596 Jarchau

8. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen sowie die Stellungnahme des Landkreises Stendal wurden von dem Gemeinderat Jarchau in öffentlicher Sitzung am 10 11 1998 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Jarchau, den: 13.11.1998

Bürgermeister:
Gemeinde Jarchau
Dorfstraße 1
39596 Jarchau

9 Der Gemeinderat Jarchau hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung am 10.11 1998 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Plan wurde gebilligt.

Jarchau, den: 13.11.1998

Bürgermeister:
Gemeinde Jarchau
Dorfstraße 1
39596 Jarchau

10. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stendal, den. 02.11.1998

Vermessungsingenieur:

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Pietsch
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Stendal

11. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 01.12.1998 durch Aushang und am 01.12.1998 im Amtsblatt der VGem Arneburg-Krusemark öffentlich bekanntgemacht
Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten.

Jarchau, den: 02.12.1998

Bürgermeister:
Gemeinde Jarchau
Dorfstraße 1
39596 Jarchau

1. Ausfertigung

93 0 / 82 0 cm