

PLANTEIL B, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) wird folgende Satzung erlassen:

I. Art der baulichen Nutzung

- § 1 Gem. § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1, Abs. 3 BauNVO werden für das Bebauungsgebiet folgende Nutzungsarten festgesetzt:
(1) Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
(2) Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

II. Maß der baulichen Nutzung

- § 2 Gem. § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16, Abs. 2 und § 17, Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt für die grundstücksabhängige bebaubare Grundfläche eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) für
(1) das Allgemeine Wohngebiet (WA) mit GRZ = 0,4
(2) das Mischgebiet (MI) mit GRZ = 0,6
- § 3 Gem. § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16, Abs. 2 und § 20, Abs. 1 BauNVO wird die maximal mögliche Zahl der Vollgeschosse festgesetzt im
(1) Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit 1 Vollgeschos
(2) Mischgebiet (MI) mit 2 Vollgeschossen

- § 4 Gem. § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16, Abs. 2 und § 18, Abs. 1 BauNVO wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die maximale Traufhöhe mit 4,00 m über Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der Erschließungsstraße vor dem Gebäude. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen Bezugspunkt und dem äußeren Schnittpunkt der aufgehenden Wand und der Oberseite der Dachhaut.

- § 5 Gem. § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB in Verbindung mit Beiblatt 1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) vom Mai 1987 sind für die passiven Schallschutzmaßnahmen folgende Mittelungspegel zugrunde zu legen:
(1) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) tags 66 dB und nachts 59 dB
(2) im Mischgebiet (MI) tags 70 dB und nachts 62 dB

Daraus resultierende passive Schallschutzmaßnahmen basieren auf Lärmpegelbereich IV - Allgemeines Wohngebiet Lärmpegelbereich IV - Mischgebiet

III. Bauweisen / überbaubare Grundstücksfläche

- § 6 Gem. § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB wird zur Minderung der Lärmbelastung des östlich der Erschließungsstraße A gelegenen allgemeinen Wohngebiet WA eine Schallschutzwand mit mindestens 2,50 m Höhe über Geländeoberkante im Grenzgebiet des MI/WA auf MI errichtet. Die konstruktive Durchbildung der Lärmschutzwand erfolgt nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen.

- § 7 Gem. § 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22, Abs. 2 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) die offene Bauweise festgesetzt.
- § 8 Gem. § 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23, Abs. 1 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

- § 9 Gem. § 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird im Mischgebiet (MI) Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenwegen im Sinne des § 14 BauNVO unberücksichtigt gelassen.

- § 10 Gem. § 9, Abs. 1, Nr. 4 BauGB sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Garagen und Nebenanlagen gem. § 12, Abs. 6 bzw. § 14, Abs. 1 BauNVO unzulässig.

IV. Eingriffsregelung

- § 11 Gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB wird ein Gehölzschutzstreifen zw. dem östlich der Erschließungsstraße A gelegenen Mischgebiet (MI) und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf einer Breite von 5,0 m festgesetzt. Die Pflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und Kletterpflanzen sind so dicht anzulegen, dass eine gute optische Abschirmung der hier zu errichtenden Schallschutzwand erzielt wird. Gem. Artenliste sind zu pflanzen:
- baumartige Gehölze (Heister ohne Ballen, 2x verpflanzt, 150 – 200 cm hoch)
- strauchartige Gehölze (Sträucher ohne Ballen, 2x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch)

- § 12 Gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB wird festgelegt, daß bei der Straßenplanung im Bebauungsplangebiet die für die öffentlichen Straßen und Wege nicht benötigten Flächen durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu gestalten sind. Die Bäume gemäß Artenliste sind mit einem max. Abstand von 40 m in öffentlichen Grünflächen zu pflanzen. Der Stammumfang hat einen Mindestumfang von 14 cm aufzuweisen. Ersatzweise sind mindestens 4 strauchartige standorttypische Gehölze (Heister mit Ballen, 2x verpflanzt, 125 – 150 cm hoch) zu pflanzen.

- § 13 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine zweijährige Anwuchspflege der neugepflanzten Bäume und Gehölze zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten bzw. nach Bezug der Häuser auf den dafür vorgesehenen Flächen durchzuführen.

- § 14 Gem. § 30(2) des NatSchG LSA sind alle Handlungen, die zur erheblichen Veränderung eines geschützten Biotops führen, zu unterlassen. Auf der östlichen Seite der Flurstücke 38 und 39 befindet sich eine Streuobstwiese. Diese stellt im Sinne des § 30(1) des NatSchG LSA ein besonders geschütztes Biotop dar.
- § 15 Gem. § 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB wird das Flurstück Nr. 45 als Fläche zur Durchführung von Ersatzmaßnahmen bereit gestellt. Die Bepflanzung erfolgt in Form einer Streuobstwiese mit Obstgehölzen (Hochstamm 8 – 10 cm Stammumfang) gem. Artenliste.

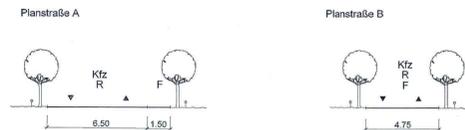
Empfehlungen zur Bepflanzung (Artenliste)

Bäume	Sträucher	Kletterpflanzen
Traubeneiche - Quercus petraea	Schwarzer Hölunder - Sambucus nigra	Baumwürger - Celastrus orbiculatus
Stieleiche - Quercus robur	Roter Hartriegel - Cornus sanguinea	Efeu - Hedera Helix
Hainbuche - Carpinus betulus	Haselnuß - Corylus avellana	Klettergeißblatt - Lonicera x heckrottii
Feldahorn - Acer campestre	Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum	Jeilingsjeilieber - Lonicera caprifolium
Wildpfefel - Malus sylvestris	Hundsrose - Rosa canina	Schlingknöterich - Polygonum aubertii
Wildbirne - Pyrus pyrastr	Kornelkirsche - Cornus mas	Gemeine Waldrebe - Clematis vitalba
Vogelkirsche - Prunus avium	Gemeiner Kreuzdorn - Rhamnus cathartica	
Winterlinde - Tilia cordata	Gemeiner Liguster - Ligustrum vulgare	
Eisbäre - Sorbus torminalis	Pflaflenhütchen - Eonymus europaeus	
Eberesche - Sorbus aucuparia	Schlehe - Prunus spinosa	
Esche - Fraxinus excelsior	Wolliger Schneeball - Viburnum lantana	
	Eingriffeliger Weißdorn - Crataegus monogyna	
Obstbäume		
Apfelsorten Baumann Renette		
Jona Gold		
Weißer Klarapfel		
Spießling (Sorbus domestica)		
Birnsorten Stuttgarter Gaisirtle		
Grüne Jagdtirne		

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I Nr. 59, S. 2081)
Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 486)
Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA S. 723)
Planzeichenvorordnung 1990 (PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Straßenregelquerschnitte



VERFAHRENSVERMERKE

- 1. **Aufstellungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dannigkow hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 des BauGB am **13.06.98** beschlossen.

Dannigkow, den **04.09.98**
(Ort, Datum, Siegelabdruck) *Wegener*
(Der Bürgermeister)

- 2. **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses der Bürger**
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 BauGB erfolgte am **10.10.98** in ortsüblicher Weise.

Dannigkow, den **04.09.98**
(Ort, Datum, Siegelabdruck) *Wegener*
(Der Bürgermeister)

- 3. **Frühzeitige Beteiligung der Bürger**
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf wurde vom **16.10.97 bis 21.10.97** durchgeführt.

Dannigkow, den **04.09.98**
(Ort, Datum, Siegelabdruck) *Wegener*
(Der Bürgermeister)

- 4. **Annahme des Bebauungsplanentwurfes**
Die Gemeindevertretung von Dannigkow hat in der Sitzung am **13.06.98** dem Entwurf des Bebauungsplanes und den Begründungen zugestimmt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Dannigkow, den **04.09.98**
(Ort, Datum, Siegelabdruck) *Wegener*
(Der Bürgermeister)

- 5. **Bekanntmachung der Auslegung**
Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB erfolgte am **20.03.98**.

Dannigkow, den **04.09.98**
(Ort, Datum, Siegelabdruck) *Wegener*
(Der Bürgermeister)

Regierungspräsidium Magdeburg
Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage
Magdeburg, den **11.11.98**
im Auftrage *Wegener*

- 6. **Beteiligung Träger öffentlicher Belange**
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom **21.03.98** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Dannigkow, den **04.09.98**
(Ort, Datum, Siegelabdruck) *Wegener*
(Der Bürgermeister)

- 7. **Auslegung des Planentwurfes und Beteiligung der Bürger**
Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **04.04.98** bis zum **12.05.98** aus.

Dannigkow, den **04.09.98**
(Ort, Datum, Siegelabdruck) *Wegener*
(Der Bürgermeister)

- 8. **Prüfung der Bedenken und Anregungen**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dannigkow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **19.04.98** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dannigkow, den **04.09.98**
(Ort, Datum, Siegelabdruck) *Wegener*
(Der Bürgermeister)

- 9. **Genehmigung des Bebauungsplans**
Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom **20.03.98** - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Dannigkow, den **04.09.98**
(Ort, Datum, Siegelabdruck) *Wegener*
(Der Bürgermeister)

- 10. **Nebenbestimmungen**
Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Dannigkow vom **13.06.98** erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom **20.03.98** bestätigt.

Dannigkow, den **04.09.98**
(Ort, Datum, Siegelabdruck) *Wegener*
(Der Bürgermeister)

- 11. **Ausfertigung**
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung mit Begründung, wird hiermit als Satzung ausfertigt.

Gommern, den **20.6.2004**
Gommern, den **20.6.2004**
(Ort, Datum, Siegelabdruck) *Wegener*
(Der Bürgermeister)

- 12. **Katasternachweis**
Die verwendete Planunterlagen 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 Überbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Magdeburg, den **3.8.98**
(Ort, Datum, Siegelabdruck) *Wegener*
(Der Bürgermeister)

Die Bekanntmachung der Ausfertigung des Bebauungsplanes erfolgte im Amtsblatt des Landkreises Jerichow Land Nr. 11 vom 30.06.2001

Bürgermeister *Wegener*

SATZUNG DER GEMEINDE DANNIGKOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN „KRESSOW“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. August 1996 (BGBl. I S. 1189), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertreter am **29.07.98** und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan „Kressow“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

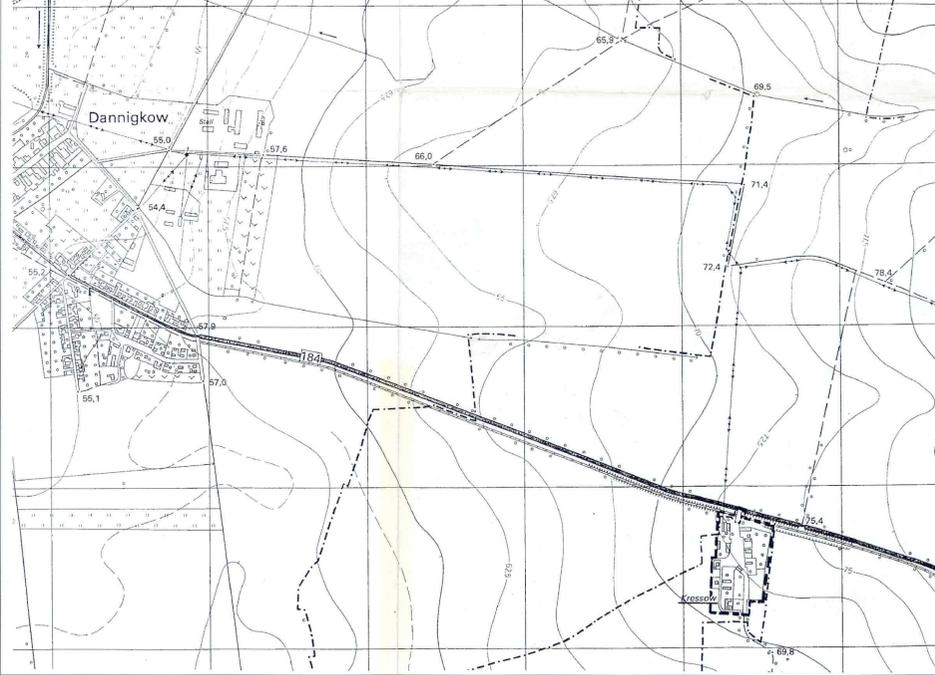
Teil A: Planzeichnung im Maßstab 1:1.000
Planzeichen gemäß PlanV 90, BauNVO 90

Teil B: Textliche Festsetzungen mit örtlicher Bauweise §§ 1-9

Dannigkow, den **04.09.1998**

Wegener

Maßstab: ca. 1 : 10.000



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:	Magdeburg
des Katasteramtes:	Dannigkow
Gemarkung:	Dannigkow
Flur:	4
Maßstab:	1 : 1.000
Stand der Planungsunterlagen (Monat, Jahr):	09/97
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt:	Magdeburg
am:	10.08.98
Aktenzeichen:	All 2940/98

Verwaltungsgemeinschaft Gommern

Gemeinde Dannigkow
Bebauungsplan Nr. 01/98 für den Ortsteil Kressow
Maßstab 1:1.000 (1:10.000/1:20.000)

Verfasser: Ingenieurbüro Wetzl & Fiedler GmbH
Industriepark, PF 29, 39241 Gommern
Tel/Fax: 039200/50015
redaktionelle Bearbeitung: Trägergemeinde Gommern, Bauamt
Platz des Friedens 10, 39245 Gommern
Tel: 039200/51361
Satzungsbeschluss:
Stand: 10.08.98
Fassung: 29.07.1998