



Bebauungsplan "Oberfeld"

Planteil A

Planteil B

I. Bauplanrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Pkt.1 BauGB

1. Auf der Grundlage des § 1 Abs.5 BauWO wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Nutzungen nach § 8 Abs.2 Pkt.4 BauWO (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig ist.
2. Auf der Grundlage des § 1 Abs.6 BauWO wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs.3 Pkt.2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Pkt.3 (Freizeitparks) BauWO nicht zulässig sind.
3. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 7 BauWO wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Nutzung nach § 8 Abs.3 Pkt.1 BauWO (Wohnungen für Arbeits- und Berufstätige sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet angeschlossen sind und im gegenseitigen Grundstück und Baunutzen untereinander sind) nur im 1. Obergeschoss zulässig ist.
4. Auf der Grundlage des § 1 Abs.9 BauWO wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Nutzung für Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig ist. Zulässig sind Läden für den Wertverkauf von Produktionsbetrieben, die im Plangebiet anständig sind, mit einer Größe unter 500qm Verkaufsfläche. Ein Baumarkt mit einer Größe unter 1200qm Verkaufsfläche ist zulässig.

II. Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Pkt.20 u. 25 BauGB

1. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Mäulden / Gräben / Rigolen u.ä. zu versickern (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB).
2. Alle Bäume auf Stellplätzen, ausgenommen Stellplätze für potentiell schadstoffhaltige Materialien, Stellplätze für Container, Bäume für Geh- und Radwege sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Materialien herzustellen (mind. 8% Sickerfläche ist durch Pflasterbauart zu gewährleisten). Dies gilt nicht für die das Plangebiet erschließende Bundesverkehrsstraße und den straßenbegleitenden Böschung.
3. Innerhalb der SFE-Flächen ist eine flächendeckende, feinschichtartige Pflanzung vorzunehmen. Zu mind. 50% zu verwenden sind z.B.: Stieleichen - Quercus robur, Hainbuchen - Cornus betulus, Weißdorn - Crataegus monogyna, Wildrosen - Rosa canina, Pfaffenhütchen - Leonurus europaeus, Schneeball - Viburnum opulus, Hartriegel - Cornus sanguinea und Hosenhaas - Corylus avellana (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB). Die Pflanzung muss so erfolgen, dass durchschnittlich je ein Baum und 50 Sträucher auf 100qm Pflanzfläche kommen (Quadrat). Hochstämme 3x verpflanzt mit Ballung, Baumreibe mit Bondage als Verdunstungsschutz; Sträucher 60 bis 100cm, 2x, u.ä.).
4. An Fenster- bzw. Lärmschutzelementen mit einer Länge > 20m ist eine Fassadenbegrünung vorzunehmen. Ist dies aus technischen oder baulichen Gründen nicht möglich, so ist für je 10 qm Fenster- bzw. Lärmschutz-Gebäudeelement ein Baum auf dem Grundstück zu pflanzen (Quadrat 3x, m.B.; ersatzweise können je Baum 20 Sträucher gesetzt werden 3x, 60-100).
5. Der am breite Pflanzstreifen entlang der Erschließungsstraße ist zu bepflanzen mit: 70 Stk. Bergahorn, 3x, m.B., 14-16, Schutz durch 3-Bock und Jübelänge.
6. Auf Flächen mit Pflanzgut ist der Bau von Grundstückszufahrten zulässig.

III. Hinweise

1. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Gemarkung Havelberg, Flur 11, Flurstück 1/1, Flur 12 Flurstücke 3 und 1 teilw., Flur 9 Flurstück 43 teilw.
 - a. Nutzungspflichtige von Gehäusen stark mit Gehäusen der Hartholze strukturierten Grünland, natürliche Sukzession ca. 2,5 ha
 - b. Initialpflanzung von Gehäusen der Aue (Einzel- / Gruppen- Streifenpflanzung) ca. 2 ha
 - c. Trapp- und Gruppenpflanzungen von Gehäusen mit Arten der Weichholze ca. 4 ha
 - d. Schaffung von Übergangsbereichen zwischen Hartholz- und Weichholze ca. 1 ha
 - e. Rückbau der abgebrannten Gebäude zu einem Fangstaud für Rinder (Entlastung)

Die damit erbrachte Kompensation beträgt ca. 6,5 ha.
 2. Zur Kompensation des Verlustes von Saum- und Grünlandbiotop wird ein Mager- bzw. Trockenbiotop angelegt. Die Flächen befinden sich im sog. "Tobelsüder", Gemarkung Havelberg, Flur 4 Flurstück 4. Vorzuziehen ist:
 - a. Abtrag der vorhandenen Biomasse, Tiefenbruch, Ausbringung von MHDgut, von Trockengrasen und Heiden, Flächenbreite ca. 2 ha.
- gedruckt und mit Beschl.-Nr. A12003/04 geblitzter Planteil B.



Zeichenerklärung

- Darstellung mit Normcharakter ERLÄUTERUNGEN
- | PLANZEICHEN | RECHTSGRUNDLAGEN |
|-------------|--|
| | Gewerbegebiet (Paragraph 8 BauWO) |
| | Boungrenze (Paragraph 9 BauGB) |
| | Straßenverkehrsflächen (Paragraph 9 BauGB) |
| | Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostation) (Paragraph 9 BauGB) |
| | Flächen für Versorgungsanlagen (Löschwasserzisterne) (Paragraph 9 BauGB) |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen (Paragraph 9 BauGB) |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Paragraph 9 BauGB) |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Paragraph 16 BauWO) |

Erklärung der Nutzungsschablone

Nutzungsart	Baumartenzahl (BMZ)
GE1a	GRZ 0,8 BMZ 10
GE1b	GRZ 0,8 BMZ 10
GE1c	GRZ 0,8 BMZ 10
GE1d	GRZ 0,8 BMZ 10
GE2	GRZ 0,8 BMZ 5
GE3	GRZ 0,8 BMZ 5
GE4	GRZ 0,8 BMZ 7
GEe1	GRZ 0,8 BMZ 5
GEe2	GRZ 0,8 BMZ 5

max. zul. Flächenbezug: Schließungszeitpunkt Lw in ab(A) bei Tag / bei Nacht

zur Information

W Wohnhaus/Wohnung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Oberfeld"

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 31.01.2002 in öffentlicher Sitzung des Stadtrates Havelberg beschlossen und am 20.02.2002 im Gemeinderat öffentlich bekanntgemacht. Zeitgleich wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes durch den Stadtrat beschlossen.
 2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte ab 15.02.2002.
 3. Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom Februar 2002 einschließlich seiner Begründung wurde vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 28.02.2002 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
 4. Die öffentliche Auslegung wurde am 08.03.2002 im Gemeinderat öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom Februar 2002 einschließlich seiner Begründung wurde vom 15.03.2002 - 15.04.2002 ausgestellt.
 5. Die Träger öffentlicher Belange wurden an der Planaufstellung beteiligt.
 6. Der Stadtrat hat am 16.05.2002 in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Anregungen erörtert und den vorliegenden Plan als Satzung beschlossen.
 7. Die öffentliche Auslegung wurde am 10.07.2002 im Gemeinderat öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom Mai 2002 einschließlich seiner Begründung wurde vom 19.07.2002 - 19.08.2002 ausgestellt.
 8. Der Stadtrat hat am 17.10.2002 in öffentlicher Sitzung den vorliegenden Plan als Satzung beschlossen.
 9. Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 25.11.2002 dem Regierungspräsidium Magdeburg zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung wurde mit Bescheid vom 28.01.2003 erteilt.
 10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 20.02.2003 im Gemeinderat ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Es wird bestätigt, daß das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 bis 10 BauGB durchgeführt wurde.
- Havelberg, den 2002 Siegel

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und sind die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand von Mai 2002. Sie sind hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile (die Liegenschaft) der neu zu bildenden Grenzen in die Kataster zu eintragen möglich.

Veröffentlichung erlaubt für alle nicht gewerbliche Zwecke gemäß § 1, § 2 Abs. 2 Nr. 1, § 3 Abs. 1 im Auftrag

Stendal, 27.05.2002 öf. bestellter Vermesser St. Pflanzk.

Es wird bestätigt, daß der Inhalt des zeichnerischen und textlichen Teiles dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 2002 mit dem Satzungsbescheid des Stadtrates in der öffentlichen Sitzung am 17.10.2002 identisch ist.

(Ort, Datum) Havelberg, 18.10.2002 Siegel

nach Witzak nach Pflanzk



nach Sandow

Stadt Havelberg

Bebauungsgebiet "Oberfeld"

Bebauungsplan Nr. 01/2002

-Genehmigungsplanung-

M 1:1000 Mai 2002

Bearbeitung
Bauplanungsbüro Hackel & Preß
Friedensstraße 6
39539 Havelberg