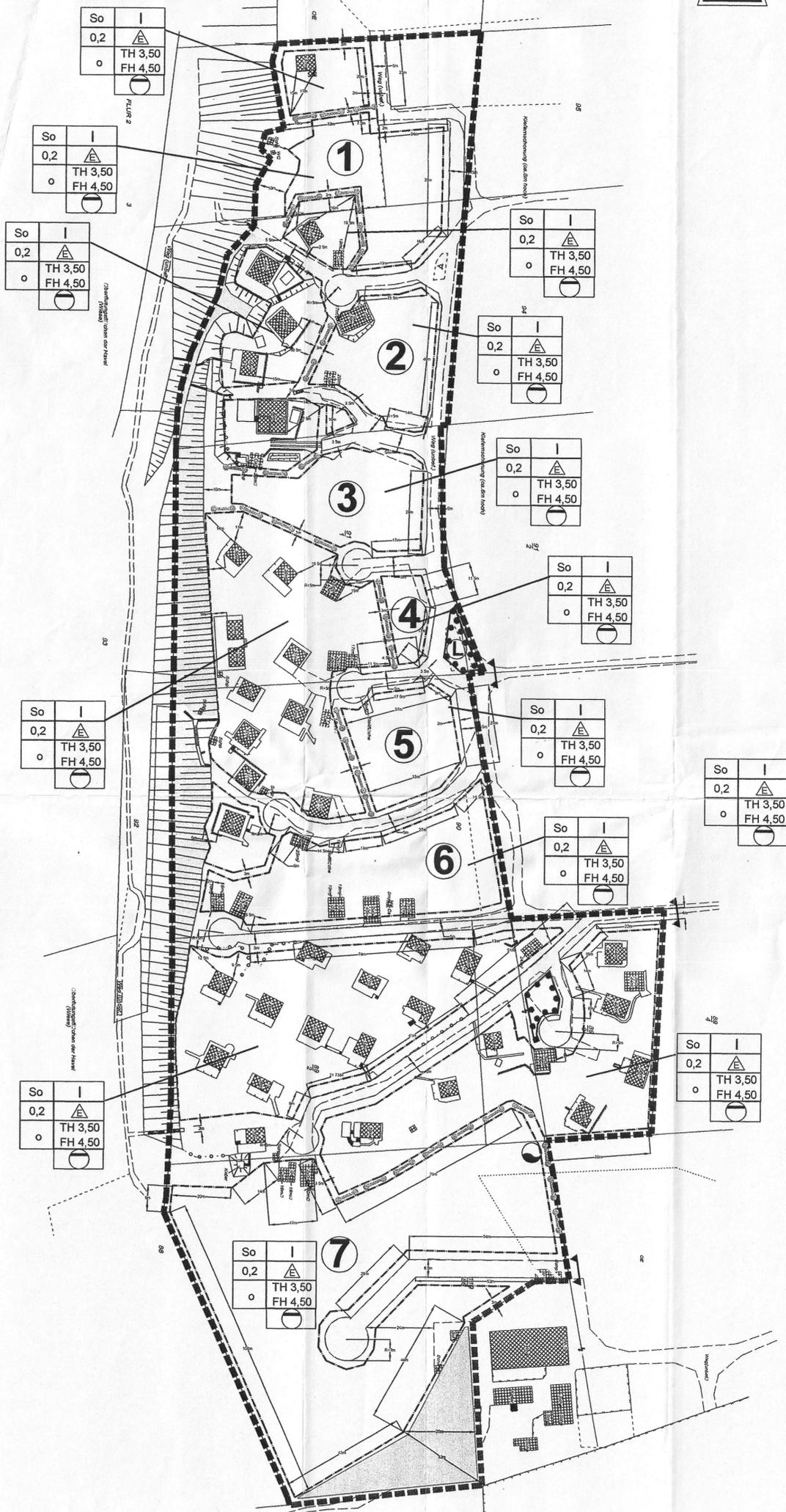


Gemeinde Nitzow

B-Plan

Sondergebiet "Havelhang Dahlen"

Stand 12/2001



LEGENDE (gemäß PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
SO Sondergebiet
Wochenendhausssiedlung

Nutzungsschablone

Sondergebiet	So	I	Vollgeschoss Einzelhaus
GRZ	0,2	△	
offene Bauweise	○	△	Traufhöhe Firsthöhe
			TH 3,50 FH 4,50

- Grenze Geltungsbereich
- Grenze des Baufeldes
- 1** Nr. des Baufeldes (Neubebauung)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen
- Pflanzung von freiwachsenden Hecken
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Einspeisestelle Trinkwasser aus dem zentralen Netz in die örtliche Leitung
- Löschwasserzisterne, 48m³
- Abwasserentsorgung dezentral (bis max. 20 m Entfernung von der Straße, Achslast bis 40 t)
- Einfahrt

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 14.09.01 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates Nitzow beschlossen und öffentlich bekannt gemacht.
2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte am 1.1.00.
3. Der Bebauungsplan-Entwurf in der 1. Fassung vom 01.01.01 einschließlich seiner Begründung wurde in öffentlicher Sitzung am 21.1.02 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
4. Der Bebauungsplan-Entwurf in der 2. Fassung vom 18.01.01 einschließlich seiner Begründung wurde in öffentlicher Sitzung am 18.01.02 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
5. Der Gemeinderat Nitzow hat am 12.01.02 in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Anregungen behandelt und die Sitzung beschlossen.
6. Der B-Plan wird mit dem Schreiben vom 13.03.02 *20 Hektar zur Gemeindeförderung beim Landratsamt Stendal angefordert.*
7. Der B-Plan tritt einen Tag nach seiner Bekanntmachung am 12.02.02 in Kraft.

Nitzow, den 21.12.01
(Siegelabdruck) Der Bürgermeister
Cl

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.01.01). Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestände geometrisch einwandfrei. Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortslichkeit ist einwandfrei möglich.

Veröffentlichung erlaubt für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gemäß § 15 VerMKatG LSA vom 22.05.1992 - GVBl. Nr. 2092

Es wird bestätigt, daß der Inhalt des zeichnerischen und textlichen Teils dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.12.01 mit dem Satzungsbescheid der Gemeinde Nitzow in der öffentlichen Sitzung am 21.12.01 ortsrechtlich ist.

Stendal, den _____ öffentlich bestellter Vermessender
Nitzow, den 21.12.01 Siegelabdruck

Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan besteht aus nebenstehender Zeichnung (Planteil A) und nachfolgenden textlichen Festsetzungen (Planteil B).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 10 (3) BauNVO die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet Erholung - Wochenendhausgebiet - festgesetzt.
 - 1.2 In den als Sondergebiet Erholung - Wochenendhausgebiet - gekennzeichneten Bereichen sind die Nutzungen entsprechend § 10 (3) - Einzelwochenendhäuser - zulässig
 - 1.3 Je Einzelwochenendhaus ist eine Nebenanlage im Sinne von § 12 BauNVO zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Die maximale Grundflächengröße jedes Wochenendhauses beträgt 50 m². Terrassen dürfen eine maximale Grundfläche von 30 m² haben. Die gesamte überdachte Fläche Wochenendhaus und Terrasse darf jedoch 55m² nicht überschreiten. Es ist jeweils eine Terrasse pro Wochenendhaus zulässig.
 - 2.2 Die maximale Grundflächengröße für Garagen und Stellplätze nach § 12 (2) BauNVO wird auf 20 m² je Wochenendgrundstück festgesetzt.
 - 2.3 Der Mindestbestand der einzelnen Wochenendhäuser untereinander wird mit 15 m festgesetzt. Garagen und Stellplätze sind hiervon nicht betroffen.
 - 2.4 Die Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen darf die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Höchstwert festgesetzte Höhe nicht überschreiten (Traufhöhe 3,5 m, Firsthöhe 4,5 m). Die Traufhöhe bestimmt sich aus der mittleren Höhe der Oberfläche der vorgelagerten Erschließungsfläche senkrecht bis zur Schnittlinie der Umfassungswand mit der Dachfläche im Traufbereich (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO). Die Firsthöhe bestimmt sich aus der mittleren Höhe der vorgelagerten Erschließungsfläche senkrecht bis zum höchsten Dachpunkt. Die Oberkante der Erdgeschossfußböden wird fuer alle Baugrundstücke mit maximal 0,5 m über der mittleren Höhenlage des jeweiligen Erschließungsweges festgesetzt.
 - 2.5 Die Festsetzung der Überbaubarkeit der Grundstücke erfolgt durch die Vorgabe von Baugrenzen, die sich auf die Achsen der jeweiligen Erschließungswege beziehen.
 - 2.6 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,2. Sie entspricht § 17 (1) BauNVO.
 - 2.7 Für alle Wochenendhäuser wird Eingeschossigkeit festgesetzt.

II. Grünordnerische Festsetzung

- 3. Eingriff/Ausgleich**
 - 3.1 Für jede gefällte Kiefer ist bei der Neueinrichtung von Wochenendhäusern ein einheimischer Laubbaum (Qual. 3xv., 12-14) im Bebauungsplangebiet zu pflanzen.
 - 3.2 Ziergehölze bzw. nichteinheimische Gehölze dürfen nicht gepflanzt werden.
 - 3.3 Zur Umfassung der Wochenendhäuser sind Hecken aus einheimischen Gehölzen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.
 - 3.4 Als Ersatzmaßnahme sind innerhalb des Plangebietes 380 lfdm freiwachsende Hecken mit standortgerechtem Material zu bepflanzen.
 - 3.5 Die Flurstücke 110/86 und 119/86 der Flur 8 Gemarkung Nitzow werden als SFE-Flächen für den vorliegenden B-Plan festgesetzt.

ELLMANN/SCHULZE GbR INGENIEURBÜRO FÜR LÄNDERSCHAFTSPLANUNG UND WASSERWIRTSCHAFT		Auftraggeber: Gemeinde Nitzow
Projekt: Sondergebiet "Havelhang Dahlen"		Darstellung: B-Plan
Bearbeiter: Stadtverw. Havelberg	MdH.: 1 : 1.000	Datum: 20.12.2001
Zeichner: Schulze, B.	MdL.:	Blatt-nr.: 1