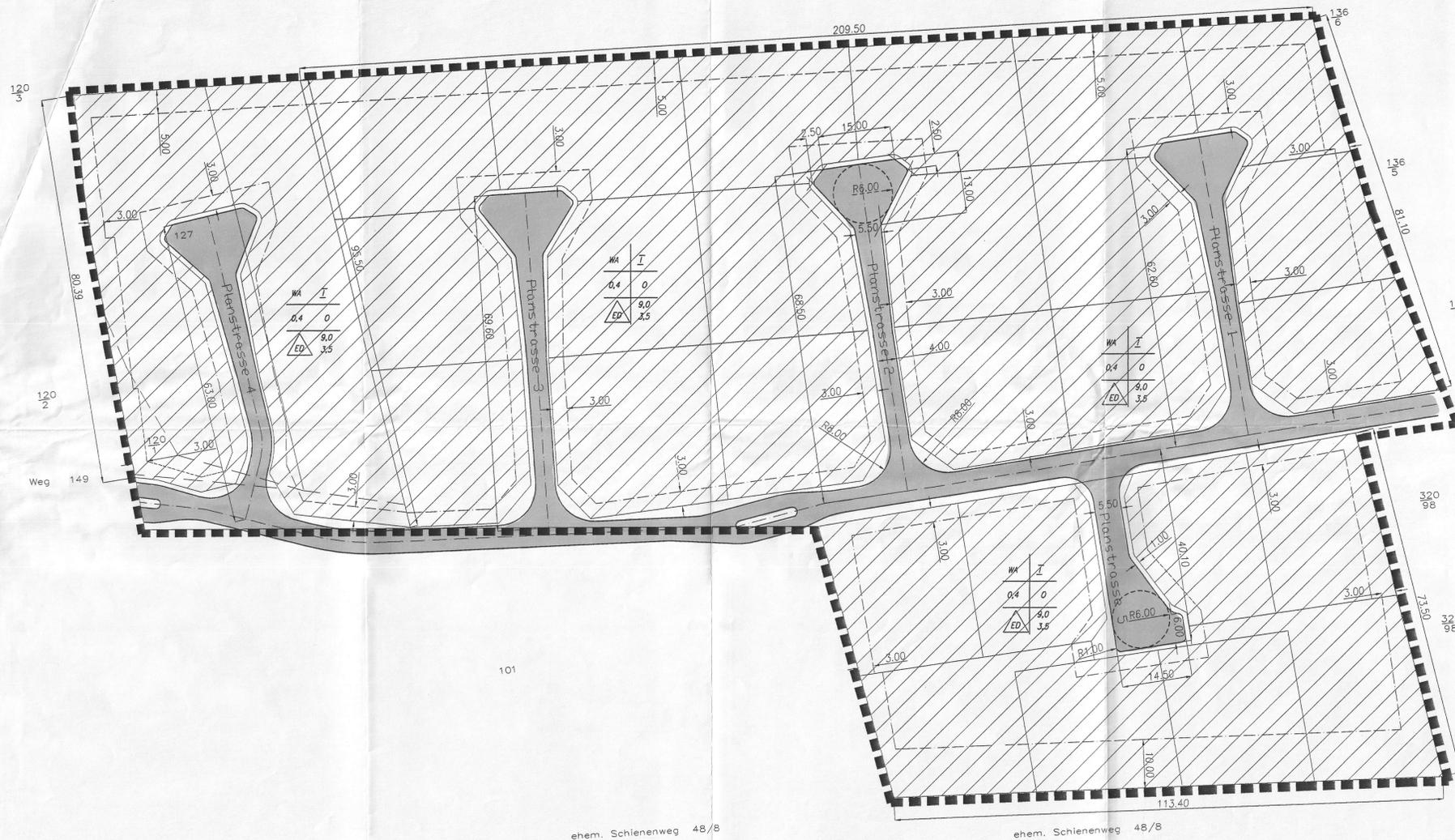
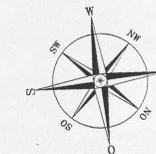


# Gemeinde Nitzow

## Bebauungsplan Nr. 01/98 "Hinter den Höfen"

Planteil A

Planteil B



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

- Gesetzliche Grundlagen sind:
  - das Baugesetzbuch BauGB v. 03.09.1997 (BGBl. I/Nr. 5 v. 27.01.1998)
  - die Bauutzungsverordnung BauNVO v. 23.01.1990 (BGBl. I/S. 132) geändert durch Einigungsvertrag v. 31.08.1990 (BGBl. I/S. 889; 1124)
  - und die Planzeichenverordnung PlanzVO 90 v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991/S. 58)

### I. Planungsrechtliche Festsetzung

Nach Para. 9 Abs. 1 BauGB vom 03.09.1997 (BGBl. I, Nr. 61) in der zuletzt geänderten Fassung.

- Art der baulichen Nutzung
  - Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß Para. 1, Abs. 2 BauNVO die Art der baulichen Nutzung als
    - Allgemeines Wohngebiet - WA festgesetzt.
  - Nach Para. 1, Abs. 6 sind die im als Allgemeines Wohngebiet (WA) gekennzeichneten Bereich, die in Para. 4, Abs. 2 u. 3 genannten Nutzungen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
  - Die Trauf- und die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf die in der Planzeichnung des Bebauungsplan als Höchstwert festgesetzte Höhe nicht überschreiten. Die Traufhöhe bestimmt sich aus der mittleren Höhe der Oberfläche der vorgelegerten Erschließungsfläche senkrecht bis zur Schnittlinie der Umfassungswand mit der Dachfläche im Traufbereich (Para. 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit Para. 16 Abs. 2 BauNVO). Die Firsthöhe bestimmt sich analog. Die Oberkanten der Erdgeschosslaböden werden für alle Baugrundstücke mit max. 0,5 m über der mittleren Höhenlage des jeweils zugehörigen Straßenabschnittes, bzw. Wohnweges festgesetzt. Überschreitungen bis zu 0,48 m sind als Ausnahme zulässig, wenn die Grundwasserhältnisse dies erfordern. Das Gelände ist in diesen Fällen anzuschütten. Die Anhebung wird der zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhe zugerechnet.
  - Die Größe der Grundstücke wird nach Para. 9 BauGB, Abs. 1 Pkt. 3 wie folgt festgesetzt:
    - Mindestgröße: 800qm
    - Maximalgröße: 1250qm

### II. Textliche Festsetzungen

- Die Regenentwässerung der Grundstücke erfolgt über Versickerung jeweils vor Ort.
- Auf jeder Parzelle sind je angefangene 300 qm Grundstücksfläche 1 Obstbaum- oder 1 einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Die Grundstücksgrenzen entlang der Zufahrten zu den hinteren Grundstücken des Plangebietes sind mit frei wachsenden Hecken aus einheimischen Sträuchern zu begrünen.
- Das vorhandene Stallgebäude ist abzubauen, die Silo- und Freiflächen sind zu entsiegeln. Das Wellblechdach des Stallgebäudes (ca. 2000 qm) ist durch einen zugelassenen Fachbetrieb zu entsorgen.
- Die ehemalige gemeindeeigene Mülldeponie (Flurstück 101) ist nicht, wie im Planentwurf ausgewiesen, linear zu begrünen. Die geplante Pflanzenanzahl ist horstortig (in Gruppen) auf dem ehemaligen Deponiegelände zu verteilen. Die verbleibende Fläche ist nicht weiter mit Erdstoff anzudecken und einer freien Besiedlung durch einheimische Kräuter und Gräser zu überlassen. Ein weiterer pflegerischer Eingriff ist zu vermeiden.
- Die Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Abschluß der Erschließungsleistungen zu realisieren.

### Zeichenerklärung

Darstellung mit Normcharakter

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	Allgemeine Wohngebiete	(Paragraph 4 BauNVO)
	Grundflächenzahl	(Paragraph 17 BauNVO)
	Geschäftszahl	(Paragraph 17 BauNVO)
	Zahl der Vollgeschosse	(Paragraph 16 BauNVO)
	Einzel- u. Doppelhäuser	(Paragraph 22 BauNVO)
	offene Bauweise	(Paragraph 9 BauGB)
	Traufhöhe	(Paragraph 16 BauNVO)
	Firsthöhe	(Paragraph 16 BauNVO)
	Straßenverkehrsfläche	(Paragraph 9 BauGB)
	Bougrenze	(Paragraph 9 BauGB)
	Grenze des räuml. Geltungsbereiches	(Paragraph 9 BauGB)

### Verfahrensvermerke

Bebauungsplan "Hinter den Höfen"

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 22.10.1998 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates Nitzow beschlossen und am 11.11.1998 im Generallandesrat ortsüblich bekanntgemacht.
- Die vorgesehene Bürgerbeteiligung erfolgte am 05.11.1998 durch das Bauplanungsbüro Hackel & Preß.
- Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.
- Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom November 1998 einschließlich seiner Begründung wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 12.11.1998 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
- Die öffentliche Auslegung wurde am 25.11.1998 im Generallandesrat ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom November 1998, einschließlich seiner Begründung wurde vom 03.12.1998 bis 05.01.1999 ausgelegt.
- Der Gemeinderat hat am 02.06.1999 in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Anregungen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom Mai 1999 beschlossen.
- Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 22.06.1999 dem Regierungspräsidium Magdeburg zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung wurde mit Bescheid vom 24.08.1999 erteilt.
- Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 02.09.2001 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, daß das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 bis 10 BauGB durchgeführt wurde.

Nitzow, den 29.08.2001



Es wird bestätigt, daß der Inhalt des zeichnerischen und textlichen Teiles dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 1999 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates in der öffentlichen Sitzung am 20.05.1999 identisch ist.

(Ort, Datum)

06.09.2001



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 9.11.98). Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragsart der neu zu bildenden Grenzen in die Urtheil ist einwandfrei möglich.

Veröffentlichung erlaubt für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gemäß § 13 VerwaltG LSA vom 22.05.1992 - GVBl. Nr. 20/92

Stempel auf dem Plan  
Genthin 08/11. bestellter Vermesser

# Gemeinde Nitzow

## Bebauungsgebiet "Hinter den Höfen"

Bebauungsplan Nr. 01/98

Genehmigungsfassung

Maßstab 1:500

Nitzow, August 2001

Bearbeitung  
Bauplanungsbüro Hackel & Preß  
Friedensstraße 6  
39539 Havelberg