

Präambel
 Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat von Hohenwarthe vom 25.11.2003 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Weidenweg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A Planzeichnung
Teil B Text

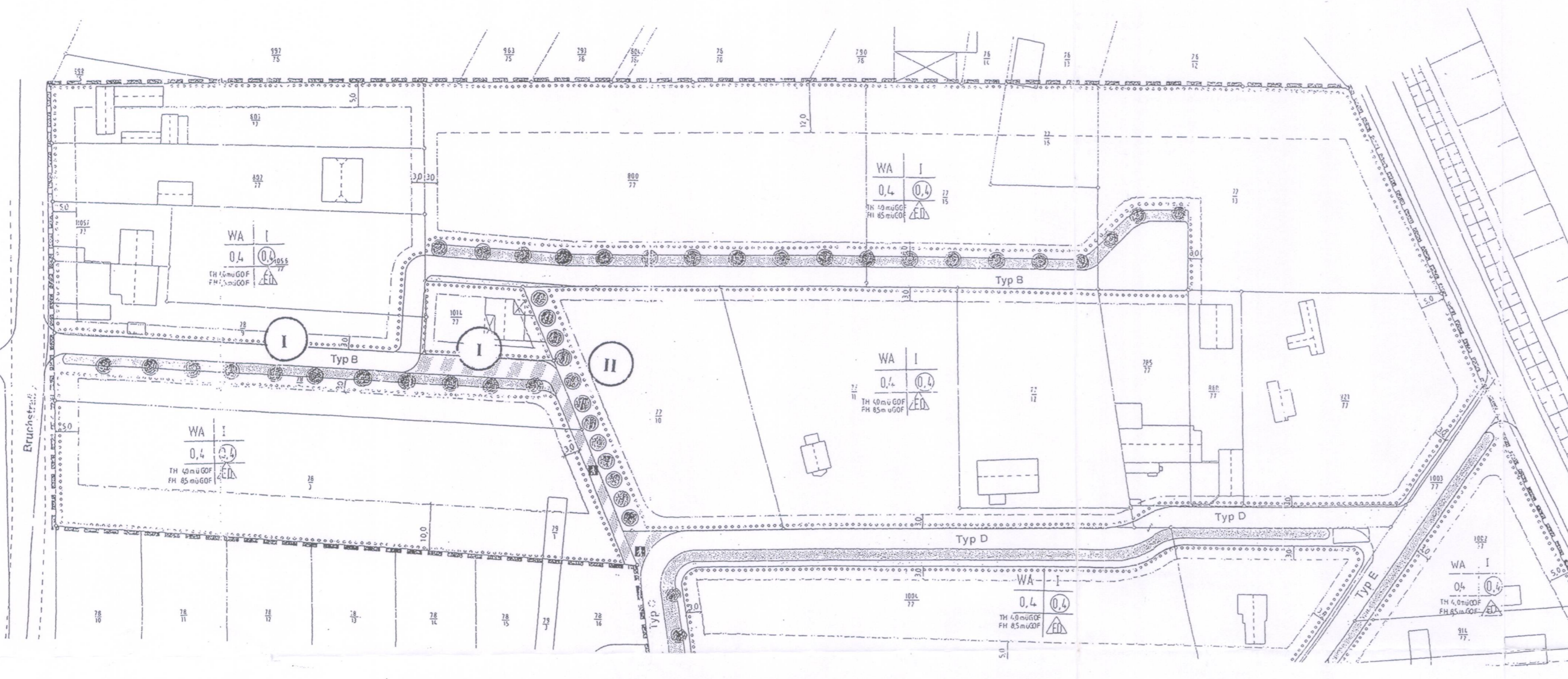
Hohenwarthe, den 15.01.04
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses vom 10.06.2003 des Gemeinderates von Hohenwarthe. Die ortsübliche Bekanntmachung ist vom 18.6.03 erfolgt.
 Hohenwarthe, den 15.01.04
 Bürgermeister
2. Der Gemeinderat von Hohenwarthe hat am 22.02.2003 beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen.
 Hohenwarthe, den 15.01.04
 Bürgermeister
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 30.06.03 bis 30.07.03 während der Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Möser nach § 3 Abs. 2 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 18.6.03 bis 15.01.04 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Hohenwarthe, den 15.01.04
 Bürgermeister
4. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) benachrichtigt worden.
 Hohenwarthe, den 15.01.04
 Bürgermeister
5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.07.2003, 01.08.2003, 01.09.2003 über Stellungnahme entsprechend § 4 BauGB aufgefordert worden.
 Hohenwarthe, den 15.01.04
 Bürgermeister
6. Der 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.02.03 bis 30.07.03 während der Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Möser nach § 3 Abs. 2 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 18.6.03 bis 15.01.04 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Hohenwarthe, den 15.01.04
 Bürgermeister
7. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.03.03, 01.08.2003, 01.09.2003 über Stellungnahme entsprechend § 4 BauGB aufgefordert worden.
 Hohenwarthe, den 15.01.04
 Bürgermeister
8. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Hohenwarthe, den 15.01.04
 Bürgermeister
9. Der Gemeinderat beschließt am 25.11.2003 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Weidenweg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung. Die Begründung wird mit Beschluss des Gemeinderates gebilligt.
 Hohenwarthe, den 15.01.04
 Bürgermeister
10. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Weidenweg“, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 11.11.2003 bis 15.01.04 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf alle Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 11.11.2003 im Kraft getreten.
 Hohenwarthe, den 15.01.04
 Bürgermeister

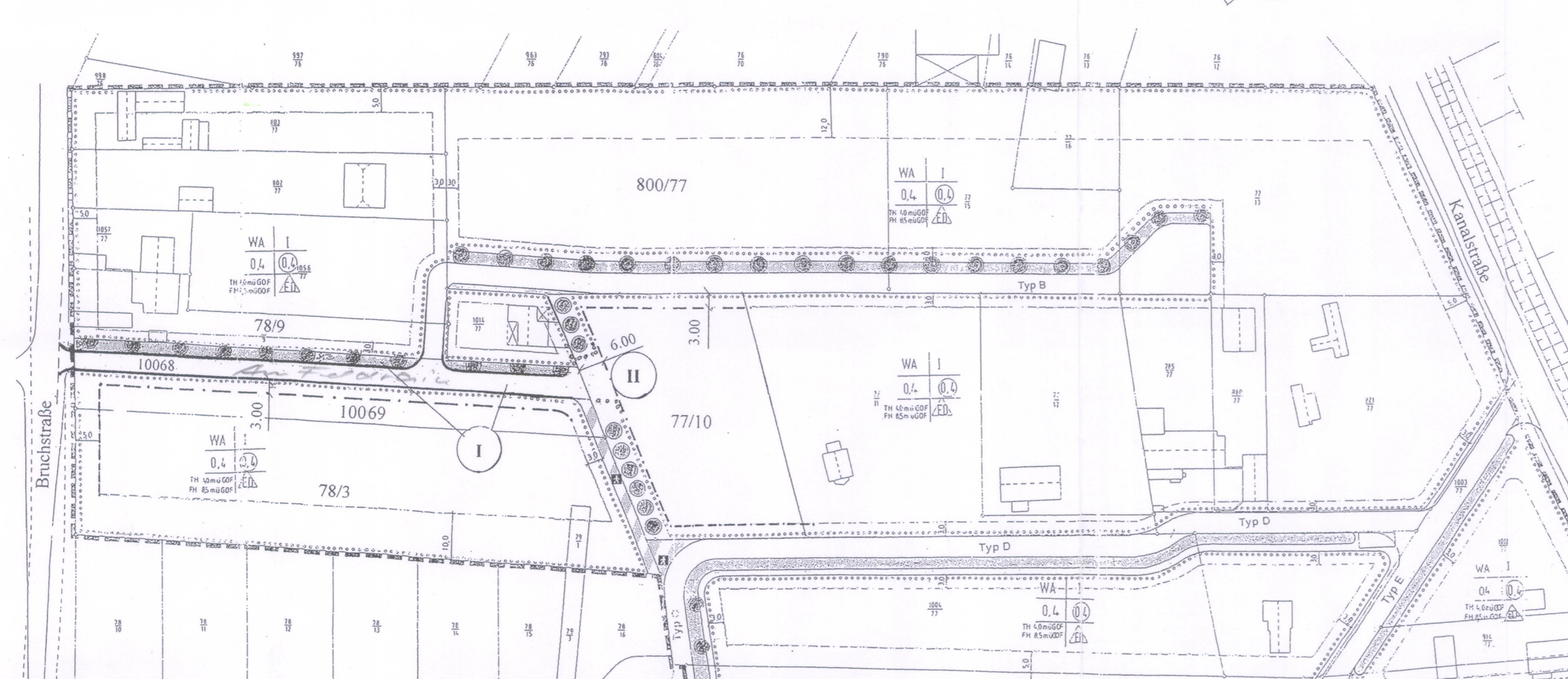
Bebauungsplan vor der Änderung

M 1 : 1000



Bebauungsplan nach der Änderung

M 1 : 1000



Festsetzungen durch Text (Teil B)

1. Bauliche Gestaltung
 - 1.1 Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken sicherzustellen und jeweils nach Art und Umfang der baulichen Nutzung in den Bauvorschriften nachzuweisen.
 - 1.2 Interne Erschließungsflächen: Erschließungsflächen sind wasserundurchlässig zu gestalten. Zulässig sind Pflasterflächen, Verbundpflaster, Pflasterflächen mit Rasterfüge, Schotterrasen, Schotterbelägen mit wassergebundener Decke und in Bezug auf die Wasserdurchlässigkeit gleichwertige Befestigungen. Stellplätze sind nur mit Rasterfügepflaster zulässig.
 - 1.3 Einfriedungen sind nur mit Hecken zugelassen. Entlang der Erschließungsstraßen kann von der Artenswahl abgesehen werden. In Einliegendebereichen dürfen die Gehölze eine max. Höhe von 0,8 m erreichen.
 - 1.4 Für die Baukörper mit zwei Vollgeschossen und eine Traufhöhe von 6,5 m über Geländeoberfläche und eine Firsthöhe von 12,5 m über Geländeoberfläche als Höchstmaß festgesetzt.
2. Festsetzungen zur Grünordnung
 - 2.1 Festsetzungen zur Grünstruktur:
 - Öffentliche und private Grünflächen: (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünflächen, Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern in unregelmäßiger Anordnung. Die Artenzusammensetzung erfolgt entsprechend der Artenliste und der potentiellen natürlichen Vegetation.
 - private Grünflächen, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in unregelmäßiger Anordnung. Die Artenzusammensetzung erfolgt entsprechend der Artenliste.
 - öffentlicher Spielplatz zur Versorgung des Wohngebietes, vorrangig für die Altersstufe 3-9 Jahre.
 - Pflanzgebot: (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Pflanzgebot 1 Einzelbäume: Zur Gliederung des Baugbietes sowie zur Veranschaulichung des Wohnumfeldes und des Stadtklimas sind in der Art und der Größe Grundstücksflächen ein Baupflanzgebot (Hauptbaum), entsprechend der Artenliste.
 - Pflanzgebot 2 Straßenelemente: Entlang der Erschließungsstraßen und Anwohnerstraßen sind im Abstand von max. 15 m Laubbäume zu pflanzen. Die Standorte sind entsprechend der erforderlichen Abstände zu Leuchttürmen, Einfahrten und Masten der Straßenbeleuchtung anzupflanzen.
 - Pflanzgebot 3 Hecken: Entlang der Grundstücksgrenzen sind in den gekennzeichneten Bereichen, Hecken (entsprechend der Artenliste) anzupflanzen.
 - Pflanzbindung: (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - Pflanzbindung 1 Kleinfornist: Grundstücke mit relativ dichtem Baumbestand (Kleinfornist und Birke). Auf diesen Grundstücken sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Für Baumaßnahmen notwendige Baumfällungen sind gesondert bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beantragen. Zulässig ist die Fällung für:
 - den Baukörper des Hauses, einschließlich der Sicherheits- und Notentwässerung (Baugruben, Erschließung und unter Einwirkung der Zucht bzw. Zugang).
- 2.2 Festsetzung der Siedlungsstruktur:
 - Vorgärten: Durch die lockere Bebauung entstehen meist große Vorgärten, welche durch ihre vielfältige Begrünung mit Bäumen, Sträuchern, Rasen und Stauden das Ortsbild prägen. Bei der Bepflanzung sollen vorrangig Laubgehölze verwendet werden.
- 2.3 Grünordnerische Festsetzungen zur Erschließung:
 - Verkehrsflächen: Straßen, Fuß- o. Radwege (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - In den Erschließungs- und Anwohnerstraßen sind im Abstand von max. 15 m Laubbäume zu pflanzen (mindestens Stammumfang 16-18 cm, Hochstamm).
 - Die Straßflächen sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen, um den Abfluss zu vermeiden und somit die Versickerungsfläche zu vergrößern.
- 2.4 Festsetzungen zur Landschaftsstruktur:
 - Wasserflächen mit Randbereiche: (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)
 - Das entstehende Regenwasser ist mit seiner Umgebung entsprechend dem Zielcharakter abzusaugen (Tief- und Flachwasserzonen sowie standortgerechte Bepflanzung der Randbereiche, mind. Wasserstraßen 2,0 m im Teich).
- 2.5 Festsetzungen zum Grundwassererschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die Wohngebäude im Untersuchungsraum werden nicht an eine zentrale Regenentwässerung angeschlossen. Das anfallende Regenwasser muss auf den Grundstücken versickern.
 - Durch die Bebauung darf nicht in den Grundwasserleiter eingegriffen werden, das heißt eine längerfristige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
- 2.6 Ersatzmaßnahmen: (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft außerhalb des Bebauungsgebietes und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Nahbereich des Untersuchungsraumes.
 - Pflanzgebot (Ersatzmaßnahme 1): Die Ersatzmaßnahme wird außerhalb des Geltungsbereiches an der Landschaft Hohenwarthe (Lössaufermündung Sandgraben) errichtet und ist in Grünordnungsplan definiert.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katasteramtes Hohenwarthe
 Gemarkung: Hohenwarthe
 Flur: 2
 Maßstab: 1:1000
 Stand der Planunterlagen (Monat, Jahr): Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt am: Aktenzeichen:

- Festsetzungen durch Planzeichen**
- 1 - - - - - Grenze des Geltungsbereiches
 - 2 WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
 - 3 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 0,4 Max. Grundflächenzahl z.B. 0,4 (gem. § 19 BauNVO)
 - 3.2 0,8 Geschosflächenzahl z.B. 0,8 (gem. § 20 BauNVO)
 - 3.3 II Zahl der Vollgeschosse z.B. II (gem. § 20 BauNVO)
 - 3.4 TH Traufhöhe in Meter über Geländeoberfläche
 - 3.5 FH Firsthöhe in Meter über Geländeoberfläche
 - 4 Bauweise, Baulinien, Bauzonen
 - 4.1 - - - - - Baugrenze (gem. § 23 BauNVO)
 - 4.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (gem. § 22 BauNVO)
 - 4.3 Erläuterung der Nutzungs-halbzone
 - 5 Grünordnung (Pflanzgebot, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Baum, zu erhalten
 - Baum, zu pflanzen (siehe Artenauswahlliste)
 - Umgrenzung von Flächen, in dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (private Grundstücksengrünung (s. Artenauswahlliste))
 - öffentliche Grünfläche (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern lt. Artenauswahlliste)
 - 6 Erschließungsstraße
 - 7 Verkehrsfähige besondere Zweckbestimmung Fußgängerzone
 - 8 Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung (gem. § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - 9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO) (Erwässerung in das Regenrückhaltebecken)
 - 10 Spielplatz
 - 11 Wasserfläche zur Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) Regenwasserabbecken

- Hinweise durch Planzeichen**
- 1 unterlegte Grenzlinie
 - 2 Flurstück Nr.
 - 3 vorh. Bebauung

- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Baugesetzbuch BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fußgängerbereich

Planung, Nutzungsregelung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

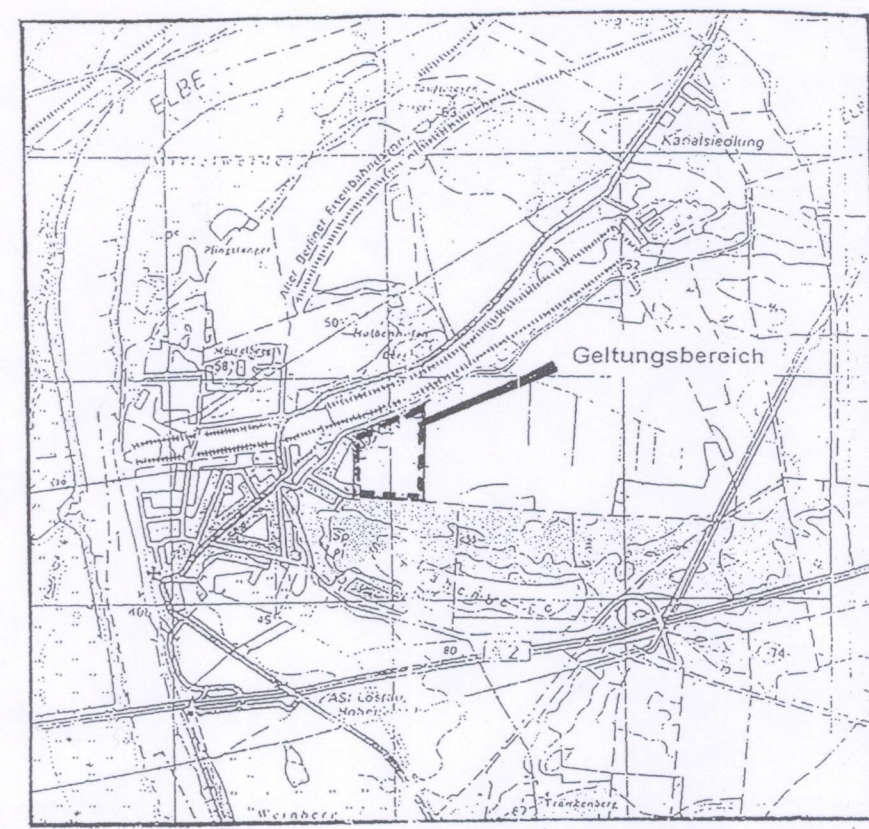
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Änderungen

- I Die auf dem Flurstück 10068 im nördlichen Anschluss an die Erschließungsstraße Typ B festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerzone, wird in der 1. Änderung bis zum Flurstück 77/10 als öffentliche Verkehrsfläche, Erschließungsstraße, festgesetzt. Die Lage des öffentlichen Grünstreifens mit der Einzelbaumbepflanzung wird im westlich Bereich der Erschließungsstraße angeordnet und bis zum Flurstück 77/10 weitergeführt.
- II Die an der südlichen Begrenzung des Flurstücks 77/10 festgelegte Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zu pflanzende Einzelbäume sind so zu bepflanzen, dass eine Grundstückszufahrt in einer Breite von 4,00 m Ver- und Entsorgungsleitungen zum Grundstück angelegt werden können.

**Verwaltungsgemeinschaft „Möser“
 Gemeinde Hohenwarthe**

**Planfassung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Weidenweg“
 November 2003**



Planverfasser:
 Ib.k.
 Ingenieurbüro Kolodziej
 Privatweg 20
 39291 Möser

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Weidenweg“ wird hiermit ausgefertigt.
 Möser, 23.08.2011
 Bürgermeister Köppen

Die Bekanntmachung erfolgte am 30.9.2017 im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land rückwirkend zum 14.11.2003.
 Möser, 04.10.2017
 Bürgermeister Köppen