

**Textliche Festsetzungen**

- Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Allgemeinen Wohngebieten die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO nicht zulässig sind.
- Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen der Allgemeinen Wohngebiete dürfen Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO nicht errichtet werden.
- § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO
- Die Höhen der baulichen Anlagen der Hauptnutzung dürfen folgende Höchstmaße, gemessen über dem jeweiligen Bezugspunkt, nicht überschreiten:
  - Traufenhöhe ≤ 4,00m über dem Bezugspunkt
  - Firsthöhe ≤ 8,00m über Bezugspunkt
  - Traufenhöhe ist der Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenkante der Außenwandfläche mit der Unterkante der Dachhaut über dem Bezugspunkt.
- Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Höhenlage der gewachsenen Geländeoberfläche. Bezugspunkt für die Traufenhöhe ist der tiefste Verschneidungspunkt der Höhenlage der gewachsenen Geländeoberfläche mit dem Wohngebäude.
- § 9 Abs. 2 BauGB
- Im gesamten Plangebiet wird zum Ausgleich je 20 m<sup>2</sup> befestigter Fläche, 1 hochstämmiger Obstbaum gepflanzt. Nach dem 3. Baum können für einen Baum 3 Sträucher gesetzt werden. Die Beschränkung auf Pflanzarten der charakteristischen potentiell natürlichen Vegetation ergibt sich aus der Erfordernis, die vorhandenen natürlichen Strukturen zu belassen und zu ergänzen.

- Liste geeigneter, einheimischer Baum- und Straucharten (Auswahl)
- a) Pflanzliste für die ausgewiesenen Pflanzflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- je 20 m<sup>2</sup> im Wechsel
 

Malus domestica	(Kultur-Apfel)
Prunus avium	(Süß-Kirsche)
Prunus cerasus	(Sauer-Kirsche)
Prunus domestica	(Pflaume)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
Tilia platyphyllos	(Linde)
Fraxinus excelsior	(Esche)
  - Heckenbepflanzung aus:
 

Cornus sanguinea	(Roter Hortleigel)
Euonymus europaeus	(Gemeiner Spindelstrauch)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Rhamnus catharticus	(Purgier-Kreuzdorn)
  - Alle anzupflanzenden Gehölze sind fachmännisch zu setzen, zu pflegen sowie bei Abgang zu erneuern.
  - Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zwischenspeichern. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.
  - § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
  - Die eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind als Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen festzuschreiben.

Planzeichenerklärung  
Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90

- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Siehe Textliche Festsetzungen Nr. 6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB))
- Art der Nutzung
  - WA Allgemeine Wohngebiete s. textl. Festsetz.
- Maß der baulichen Nutzung
  - 0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen
  - o offene Bauweise
  - Baugrenze
  - I Zahl der Vollgeschosse
  - TH Traufhöhe siehe textl. Festsetz.
  - FH Firsthöhe siehe textl. Festsetz.
- Verkehrsflächen
  - Private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen
  - Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Garagen (Carports)
  - Umgrenzung von Flächen für Garagen (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

**Aufstellungsbeschuß**

Der Gemeinderat Groß Quenstedt hat in seiner Sitzung am . . . 2002 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom . . . 2002 bis . . . 2002 erfolgt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister

**Beschluß zum Entwurf/Auslegung**

Der Gemeinderat Groß Quenstedt hat in seiner Sitzung am 02.05.2002 dem Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom . . . 2002 bis zum . . . 2002 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. 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 . . . 2002 bis zum . . . 2002 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.05.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister

**Satzungsbeschuß**

Die vorgegebenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und abgewogen. Der Gemeinderat Groß Quenstedt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am . . . 2002 als Satzung beschlossen sowie der Begründung zugestimmt (§ 10 BauGB).

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister

**Genehmigung**

Der Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium Magdeburg gem. § 10 BauGB am . . . 2002 zur Genehmigung vorgelegt worden.

Das Regierungspräsidium Magdeburg hat mit Verfügung vom . . . 2002 (Az.: ) den Plan mit Auflagen/Maßgaben/Hinweisen genehmigt/teilweise genehmigt.

Der Gemeinderat Groß Quenstedt ist den in der Genehmigungsverfügung vom . . . 2002 (Az.: ) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/in seiner Sitzung am . . . 2002 beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom . . . 2002 bis zum . . . 2002 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am . . . 2002 ortsüblich bekanntgemacht.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan wurde einschließlich Genehmigung gemäß § 10 BauGB am . . . 2002 ortsüblich bekanntgemacht. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister

**Präambel**

Rechtsgrundlage dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), ber. 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S.1950) sowie der §§ 2, 6 und 44 des Gesetzes über die Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 05. 10.1993 (GVBl. LSA Nr. 43/1993), i.d.F. vom 03.02.1994 (GVBl. LSA, S. 164).

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Auszug aus Liegenschaftskarte durch den ObVing: Dipl.-Ing. Jens Müller, Halberstadt  
Gemeinde: Groß Quenstedt  
Gemarkung: Groß Quenstedt  
Flur:  
Maßstab: 1 : 250  
Stand der Planunterlage: 04/2002 (Monat/Jahr)  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch Katasteramt: Wernigerode  
am:  
Aktenzeichen

**Übereinstimmungsvermerk**

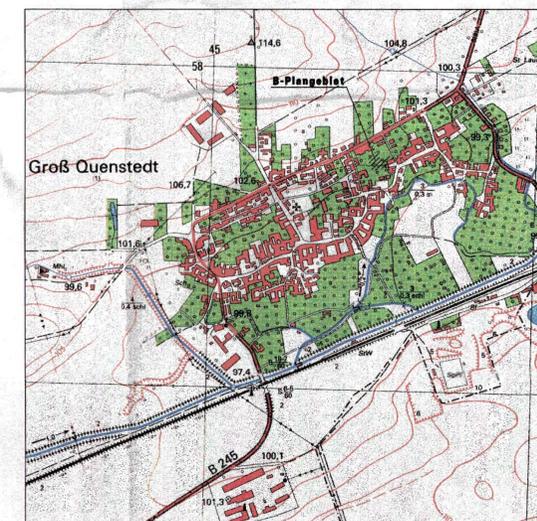
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

(Ort, Datum) (Dienststempel) ObVing

**Planverfasser**

Der Plan wurde im Auftrage der Gemeinde Groß Quenstedt vom Ingenieurbüro Thiel und Partner GmbH, Halberstadt ausgearbeitet.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)



Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte M 1:10000 - Auszug aus Blatt M-32-11-A-a-4

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt.  
Erlaubnisnummer: LVermD/D/183/2002

**Gemeinde Groß Quenstedt  
Bebauungsplan Nr. 2  
"Hauptstraße"**

Gemeinde : Gemeinde Groß Quenstedt  
Maßstab : 1:250 (im Original)  
Stand : August 2002
