BEBAUUNGSPLAN NR. 01/92

FÜR DAS WOHNGEBIET ZWISCHEN FAULEM FASS UND SCHMIEDESTRASSE
GEMARKUNG WEDDERSTEDT, FLUR 2

TEXTLICHE FESTSETZUNG -TEIL B-

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BauGBl.I S. 132)

1.0 Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

1.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (-Sichtdreiecke- sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stein- und Pflanzbäume zulässig.

Einfriedungen und Straucherwerk dürfen eine Höhe von 0.70 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Ausgenommen sind Neuanpflanzungen von Bäumen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2.00 m.

2.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Zulässige Nutzungsart

Bei der Ermittlung der Geschoßflächen sind gemäß § 20 (3) 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mit zuzurechnen.
Die Grundflächen sind gemäß § 19 (4) BauNVO zu ermitteln.

3.0 Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

3.1 Einfriedungen müssen von den äußeren Straßenbegrenzungslinien den auf der Planzeichnung unter "Straßen- und Wegeprofile" e=eils angegebenen Mindestabstand von 0.50 m einhalten.

4.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

4.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind wie folgt vorzunehmen:

4.1.1 In der Planstraße "A" und Gartenstraße mit

- Malus sylvestris = Holzapfel
- Prunus avium = Vogelkirsche

in Wildformen, nur als Hochstamm zulässig

4.1.2 In der Planstraße "C" (Wendeschleife)

- 2 Stück Aesculus hippocastanum "Baumannii"
- Gefüllttblühende Roßkastanie

4.1.3 Im Bereich der Schmiedestraße sind die vorhandenen Achelhochstämme zu ergänzen und gemäß Planzeichnung mit Achelhochstämmen in landschaftstypischer Sortenwahl zu ergänzen.

4.2 Im Bereich der Vorgärten entlang aller Straßen wird die Pflanzung eines Hochstammes festgesetzt bei Einhaltung folgender Arten- und Sortenwahl:

- Prunus = Zierkirsche in Arten und Sorten
- Malus = Zierapfel in Arten und Sorten
- Sorbus aucuparia = Eberesche
- Corylus colurna = Baumhasel
- Mespilus germanica = Deutsche Mispel
- Acer platanoides "Globosum" = Kugel-Ahorn
- Acer campestre "Elsrijk" = Kegel-Feldahorn

4.3 Die Baum- und Strauchpflanzungen auf dem Kinderspielplatz sind unter Verwendung folgender Arten und Sorten vorzunehmen:

- Aesculus hippocastanum = Gemeine Roßkastanie
- Apfelbaum = Halbstamm
- Kirschbaum = Halbstamm

sowie die unter Ziffer 4.2 festgesetzten Arten und die folgenden Sträucher:

- Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" = Rotdorn
- Forsythia intermedia "Spectabilis" = Goldglöckchen
- Spiraea japonica = Weiße Spiere
- Syringa vulgaris-Hybrida = Flieder-Strauch
- Syringa-vulgaris-Hybriden = Flieder
- Corylus avellana = Haselnuß
- Ribes aureum = Goldjohannisbeere
- Sambucus nigra = Schwarzer Holunder
- Rosa pendulina = Alpen-Heckenrose

4.4 Die Baum- und Strauchanpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche sind unter Verwendung folgender Arten und Sorten vorzunehmen:

- Sorbus aucuparia = Eberesche
- Malus = Zierapfel in Arten und Sorten
- Prunus = Zierkirsche
- Syringa = Flieder
- Forsythia = Goldglöckchen
- Spiraea = Spierstrauch
- Berberis = Berberitze

4.5 Entlang der von Süd nach Nord verlaufenden Grundstücksteilungslinien ist eine Dichte Heckenreihe Heckenbepflanzung in Kombination mit der Einzelpflanzung nach Punkt II. Ziffer 4.2 vorzunehmen unter Verwendung der nach Punkt II. Ziffer 4.1 festgesetzten Arten und Sorten zusätzlich der nachfolgend genannten:

- Pyracantha coccinea = Feuerdorn
- Lalcumyrn x watereri "Vossii" = Eibe-Gelbtraube
- Philadelphus Hybriden = Pfeifenstrauch
- Syringa-vulgaris-Hybriden = Edel-Flieder

4.6 Entlang der östlichen Plangebietsgrenze (Weg "F" aus Fa.) ist unmittelbar hinter der Einfriedung auf den Baugrundstücken eine dichte Heckenpflanzung Heckenbepflanzung vorzunehmen unter Verwendung der nach Punkt II. Ziffer 4.1 festgesetzten Arten und Sorten zusätzlich der nachfolgend genannten:

- Crataegus monogyna = Eingriffliger Weißdorn
- Syringa vulgaris = Gemeiner Flieder
- Rosa canina = Hundsrose
- Robinia pseudoacacia = Robinie
- Sambucus nigra = Schwarzer Holunder
- Rhamnus catharticus = Kreuzdorn
- Betula pendula = Gemeine Birke
- Euonymus europaeus = Gewöhnliches Pfaffenhütchen
- Corylus avelana = Haselnuß
- Cornus sanguinea = Blutroter Hartriegel
- Cornus alba = Weißer Hartriegel
- Symphoricarpos albus vel. laevigatus = Schneebeere

4.7 Entlang der südlichen Plangebietsgrenze (neues WR-Gebiet) verbleibende Kleingartenanlage ist unmittelbar hinter der Einfriedung auf den Baugrundstücken eine Dichte Heckenbepflanzung vorzunehmen unter Verwendung der Arten und Sorten nach Ziffer 4.6 in allen Festsetzungen.

4.8 Das Straßenbegleitgrün in der Planstraße "A" entlang der Schmiedestraße und entlang der Gartenstraße sowie beiderseits des Weges "1" ist mit schattenverträglichen Bodendeckern vorzunehmen unter Verwendung nachfolgenden Arten und Sorten:

- Symphoricarpos x chenaultii "Hancock" = Schneebeere
- Ribes alpinum "Schmidt" = Alpen-Johannisbeere
- Vinca minor = immergrün
- Rubus fruticosus = Brombeere
- Rosa arvensis = Feldrose
- Ligustrum vulgare "Lodense" = Zwerg-Liguster
- Berberis candidula = Berberitze

5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Die als naturnahe Wiese auszubildenden Grünflächen sind extensiv zu nutzen. Pflanzenschutzmittel und Dünger dürfen nicht eingesetzt werden.

5.2 Die naturnahen Grünflächen dürfen höchstens 2 - 3 x jährlich gemäht werden, wobei die erste Mahd nicht vor juli erfolgen darf. Das Mähgut ist zu entfernen.

5.3 Die festgesetzten Maßnahmen außerhalb der Baugrundstücke stellen Sammmelausgleichsmaßnahmen i.S. § 8a Nr. 1 Satz 4 BNatSchG für den Tg 1, 2, 3 dar.

5.4 Die Ausführung der grünordnerischen Maßnahmen muß spätestens 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn erfolgen.

6.0 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen (§ 9 (1) 20 und 25 a BauGB in Verbindung mit § 9 (1) BauO LSA)

6.1 Vorgarten sind unversiegelt anzulegen und zu begrünen. Für befestigte Flächen (Garn- und Fahrflächen) sind maximal 25% der vorgärten und seitlichen zulässig (Vorgarten) sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Baukörper. Die Befestigung der Fahrflächen hat wasserundurchlässig zu erfolgen

6.2 Die Gärten sind gärtnerisch anzulegen und zu nutzen.

7.0 Niederschlagswasser zur Grundwasserneubildung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Die Niederschlagswasser der Dachflächen sind weitestgehend auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB) i.V.m. § 87 Abs. 4+1 des Gesetzes über die Bauo des LSA vom 23.07.94 (GVBl. LSA Nr. 31/94 S. 723)

1.0 Dachformen der Gebäude

1.1 Satteldächer mit Dachneigung von 35° - 50°

1.2 Flachdächer sind nur für Garagen, Carports oder untergeordnete Verbindungsbauten zulässig.

1.3 Doppelhäuser sind nur in einheitlicher Dachform zu gestalten.

2.0 Dacheindeckung der Gebäude

2.1 Satteln und Knippelwalmdächer sind nur in roter oder rotbraunen Pfannen- oder Biberschwanzeindeckung zulässig

2.2 Flachdächer sind in nichtreflektierenden, dunkelfarbigem Material herzustellen.

2.3 Doppelhäuser sind nur in einheitlicher Dacheindeckung zulässig.

3.0 Außenwände und Fassaden

3.1 Im Plangebiet sind nur gebeulzte Fassaden mit reliefartigem Anstrich zulässig.

3.2 Unergeordnete Fassadenteile (bis 40 % der Gesamtaußenfläche incl. der Fenster-, Tür- und Torflächen) sind abweichend zum in anderen Materialien bzw. Farbton zulässig.

3.3 Doppelhäuser sind nur in einheitlicher Material- und Farbwahl zulässig

4.0 Einfriedungen

4.1 Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur mittels Heckenpflanzungen unter Verwendung folgender Arten- und Sortenwahl in Kombination mit senkrechten Holzstäketen, diese jedoch untergeordnet, zulässig:

- Acer campestre = Feldahorn
- Berberis = Berberitze in Arten und Sorten
- Carpinus betulus = Hainbuche
- Forsythia = Goldglöckchen in Arten und Sorten
- Ligustrum vulgare = Liguster
- Potentilla fruticosa = Fingerstrauch
- Ribes = Johannisbeere in Arten und Sorten
- Rosa canina = Speirstrauch in Arten und Sorten
- Viburnum = Schneeball in Arten und Sorten
- Rosa rugosa = Kartoffelrose

4.2 Übrige Einfriedungen (Zäune) zum Zwecke von Grundstücksteilungen können in Maschendraht oder Holzstäketen ausgeführt werden.

4.3 Die Höhe der Einfriedungen (Zäune) nach 4.1 und 4.2 darf eine Höhe von 1.00 m, gemessen von ihrem Fußpunkt, nicht überschreiten.

5.0 Befestigung von Verkehrs- und Freiflächen

5.1 Die Verkehrsflächen sowie die Gehwege in den Planstraßen "A", "B", "C", der neue Gehweg entlang der Schmiedestraße und die Verbreiterung der Verkehrsfläche in der Gartenstraße sind mit Betonpflaster (Straßen Farbe grau, Gehwege Farbe Rot) zu befestigen.

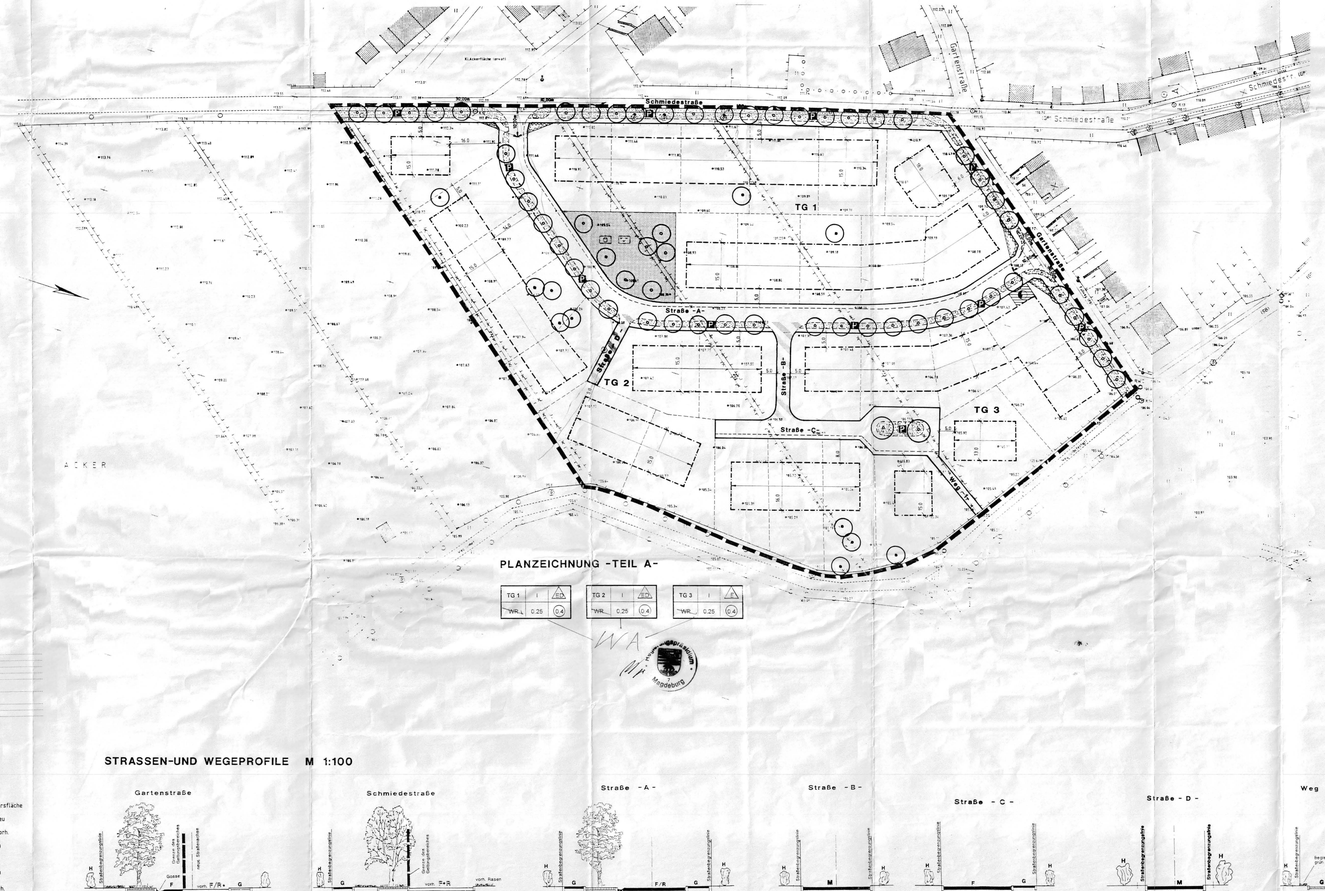
5.2 Öffentliche Parkflächen entlang bzw. in den Planstraßen "A" und "C" und in der Schmiedestraße und Gartenstraße sind mit Beton - Rasengittersteinen zu befestigen.

5.3 Der Weg "1" und Wege in öffentlichen Grünflächen sowie der Siedlungsweg "E" sind als wassergebundene Decke zu befestigen.

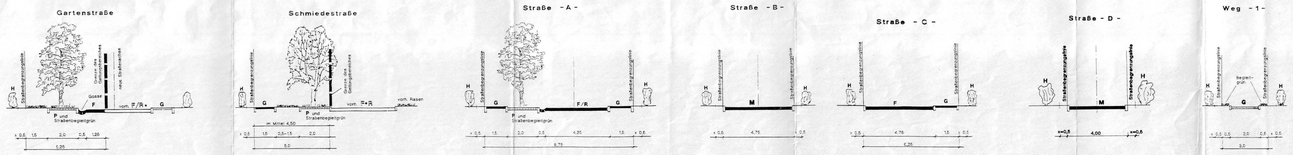
5.4 Der Weg "1" und Wege in öffentlichen Grünflächen sind als wassergebundene Decke zu befestigen.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katasteramtes; Gemeinde: ; Flur: ; Maßstab: ;

Stand der Planunterlage (Monat Jahr): Vervollständigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt: am: ; Aktenzeichen: ;



STRASSEN-UND WEGEPROFILE M 1:100



SATZUNG

der Gemeinde Wedderstedt über den Bebauungsplan Nr. 1/92 für das Gebiet südostlich der Gartenstraße, östlich der Schmiedestraße, westlich des Faulen Fasses und südlich begrenzt durch einen Restteil der vorhandenen Kleingartenanlage

Gebietsbezeichnung: "Wohngebiet zwischen Faulem Faß und Schmiedestraße

Gemarkung: Wedderstedt, Flur 2, Flurstück 29/11

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766) sowie nach § 8 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 4 und 1 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA Nr. 31/1994, S. 723) wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/92

Gebietsbezeichnung: "Wohngebiet zwischen Faulem Faß und Schmiedestraße

bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Festsetzungen zur Gestaltung nach § 87 Abs. 4 BauO LSA erlassen.

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 500
mit zeichnerischen Festsetzungen, Planzeichenerklärung und den Straßen- und Wegeprofilen.

Teil B - Textliche Festsetzung

Festsetzungen zur Gestaltung nach § 87 Abs. 4 BauO LSA auf der Planausfertigung

Der Satzung ist eine Begründung sowie ein Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000 beigelegt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.07.1992 der ortsübliche Bekanntmachung durch Aushang am 07.08.1992 - 21.08.1992 am der Bekanntmachungstafeln vom 13.09.1992 - 27.09.1992

Wedderstedt, den 24.05.95 Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB beteiligt worden.

Wedderstedt, den 24.05.95 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.07.1992 nach § 3 Abs.1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Wedderstedt, den 24.05.95 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.09.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wedderstedt, den 24.05.95 Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt am 18.05.95

Wedderstedt, den 24.05.95 Der Bürgermeister

geändert: Auslegung vom 02.10.95 - 02.11.95 am 12.09.95 bestimmt. Der Bürgermeister

6. Die Entwurfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit der Begründung haben in der Zeit vom 18.05.95 bis 19.06.95 während folgender Zeiten: Montag, 9 Uhr bis 12 Uhr, Dienstag 13 Uhr bis 18 Uhr, Donnerstag 13 Uhr bis 18 Uhr öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden am 11.05.95

Wedderstedt, den 24.05.95 Der Bürgermeister

Die vorgebrachten Planunterlage enthält den Inhalt des Bebauungsplanes und wird die stadtbaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile eindeutig und hinreichend bestimmt. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen ist gewährleistet.

Halberstadt, den 01.02.96 Landesvermessungsamt

7. Der Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.05.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wedderstedt, den 24.05.95 Der Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit der Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... erneut öffentlich ausgelegen.
Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Entwürfe vorgebracht werden können. Die ohnehrme Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wedderstedt, den ..... Der Bürgermeister

9. Die Bebauungsplan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.07.95 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung gebilligt.

Wedderstedt, den 24.05.95 Der Bürgermeister

geändert: Beschluß erfolgte am 11.01.96 Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Wedderstedt, den ..... Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderenden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... bestätigt.

Wedderstedt, den ..... Der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt.

Wedderstedt, den ..... Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wedderstedt, den ..... Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist mit dem Hinweis, daß eine Verletzung von Verfahrensvorschriften oder von Mängeln der Abwägung nur innerhalb eines Jahres geltend gemacht werden können, sowie auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs.1 Satz 1 Nr. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Wedderstedt, den ..... Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1) FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WR Reine Wohngebiete	§ 3 BauNVO
MaS der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0.28 Grundflächenzahl	§§16, 19 BauNVO
0.4 Geschoßflächenzahl	§§16, 20 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§§16, 17,18 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§22, 23 BauNVO
Baugrenze	§ 23 Nr. 1 und 3 BauNVO
E Einzel- und Doppelhäuser	§ 22 Nr. 2 BauNVO
Hausfirmrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen mit verkehrsberuhigter Bereich	
Straßenbegrenzungslinie	
öffentlicher Gehweg	
Straßenbegrenzungslinie, kann durch Zufahrten unterbrochen werden	
P öffentliche Parkflächen	
Mischverkehrsflächen	
Grünflächen öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
naturnahe Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Pflicht zum Erhalten von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14) BauGB
Fläche für Versorgungsanlage	
Elektrozist	

2) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
vorhandene Flurstücksgrenzen
künftig wegfallende Flurstücksgrenzen
TG Teilgebietsbezeichnung
75/1 Bezeichnung vorhandener Flurstücke
in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
Sichtdreiecke mit Meßangaben in Abhängigkeit von V x km/h

Regierungspräsidium Magdeburg
Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage
Az: ..... Magdeburg, den 29.04.1996
Im Auftrage:

BEBAUUNGSPLAN NR. 01/92
GEMEINDE WEDDERSTEDT
mit örtlicher Bauvorschrift

Mai 1995

Maßstab 1 : 500

Planverfasser:

acerplan
ACERPLAN
PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE
GESCHÄFTSBEREICH REINHARD ARADNER
REGIONAL- UND STADTPLANUNG