

Ergänzungssatzung Flur 1 Flurstück 136/34 (nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 2, BauGB)

M 1:1000



Textliche Festsetzungen

1. Garagen

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

2. Grundstückszu- und -ausfahrten

Die Stellplätze bzw. Garagen sind so anzuordnen, daß nur eine Zu- bzw. Ausfahrt in Richtung Friedenstraße besteht.

3. Neuversiegelung des Baugrundstückes

Für die Neuversiegelung des Baugrundstückes ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB ein Laubbaum (Rotbuche, Hainbuche, Esche oder Vogelbeere) pro 20 m² versiegelter Fläche zu pflanzen.

4.0 Versiegelung der Straßenverkehrsfläche

Für die Versiegelung der Straßenverkehrsfläche (Nordseite des Grundstückes) ist je 20 lfd m Straße ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum (wie in Punkt 6) entlang der Straßenseite Friedenstraße bis Ecke Weglebener Chaussee zu pflanzen. Die Erstpflanzung hat in der nächsten Vegetationsperiode nach Übergabe des Wohnhauses zu erfolgen.

5.0 Grünordnerische Festlegungen

Siehe Punkt 3.5 in der Begründung. Für die Heckenpflanzung wird der immergrüne „Abendländische Lebensbaum“, Thuja occidentalis, empfohlen. Die in den Punkten 6, 7 und 8 geforderten Anpflanzungen sind bis Oktober 2001 abzuschließen.

6.0 Niederschlagswasserableitung

Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf diesem zu versickern (siehe hierzu gesonderten Hinweis nach den textlichen Festsetzungen zur Erlaubnispflicht gemäß wasserrechtlicher Genehmigung). (siehe Begründung Pkt. 5, 3. Anstrich)

Hinweis zur Niederschlagswasserableitung:

Nach § 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. § 4 Landeswassergesetz (WG LSA) bedarf die Benutzung der Gewässer einer behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung. Eine Benutzung im Sinne dieser Gesetze ist auch das Einleiten von Stoffen (einschließlich Niederschlagswasser) in das Grundwasser (§ 3 WHG, § 5 WG LSA). Demnach unterliegt auch die Versickerung der Erlaubnispflicht, unabhängig von der im Rahmen dieser Entwicklungssatzung diesbezüglich in den textlichen Festsetzungen getroffenen Verbrauchs- bzw. Versickerungspflicht. Der erforderliche Antrag hierzu ist an die untere Wasserbehörde (Landkreis Halberstadt) zu richten, der auch entsprechende Formulare bereithält.

Planzeichenerklärung
 Art der baulichen Nutzung: MD Dorfgebiet
 Maß der baulichen Nutzung: 04 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse
 Bauweise Baugrenze: offene Bauweise
 Baugrenze einschl. Garagen
 Heckenanpflanzung
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung

Örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 87 Bau O LSA

I. Geltungsbereich

- Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Grundstück Flur 1, Flurstück 136/34.
- Der sachliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift erstreckt sich auf die Gestaltung des Daches, der Höhe der baulichen Anlage, der Einfriedung und der Freiräume.

II. Anforderung an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1. Dachformen

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes gilt folgendes:

- Hauptgebäude**
Für das Hauptgebäude ist nur zulässig:
- Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach, Mansarddach mit beidseitiger gleicher Dachneigung von 25 - 45°.
- Garagen**
Für Garagen sind nur zulässig:
- Satteldächer, Walmdächer mit beiderseits gleicher Dachneigung
- Flachdächer mit umlaufender Blende und maximaler Dachneigung von 3%.

2. Dachdeckung

Für die Deckung der Dächer sind nur Dachsteine aus Ton und Beton zulässig. Es sind nur Materialien in Rot- und Brauntönen zu verwenden. Die Farben der aufgeführten RAL-Farben der Farbkarte 840 HR und Mischungen der genannten Farböne sind zulässig:

RAL 3000 feuerrot	RAL 8014 sepia Braun
RAL 3002 karminrot	RAL 8015 kastanienbraun
RAL 3003 rubinrot	RAL 8016 mahagonibraun
RAL 3004 purpurrot	RAL 8017 schokoladenbraun
RAL 3011 braunrot	RAL 8028 terra Braun
RAL 3013 tomatenrot	

Ausnahmsweise können andere Materialien verwendet werden, wenn sie ökologischen Zielen dienen. Dies sind z. Bsp. Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen.

III. Anforderung an die Höhen der baulichen Anlage

Auf dem Baugrundstück ist die Traufhöhe von maximal 5,00 m, gemessen zum Bezugspunkt, zulässig. Bezugspunkt ist die Höhenlage der Begrenzung der Straße zum Baugrundstück an der Stelle, die der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

IV. Anforderungen an die Gestaltung und Höhen von Einfriedungen

- Einfriedungen an der Straßenseite sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- Für Zugänge und Garagenzufahrten sind Türen und Tore bis zu einer Höhe von max. 0,80 m an der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig.

V. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 85 der Bau O LSA, wer im Geltungsbereich der Punkte I bis IV dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer, vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 85 Abs. 3 Bau O LSA mit einer Geldbuße bis 100.000,- DM geahndet werden.

Rodersdorf

Ergänzungssatzung für Grundstück Flur 1, Flurstück 136/34

M 1:5500



Entwurfsverfasser: *Kruse*

Bau-Ing. Joachim Kruse
 MNr 0095191
 Robert-Koch-Str. 28
 38620 Halberstadt
 Tel.: 03941 602353
 Fax-Nr 03941 609016



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 20.12.1999... Die ortsübliche Bekanntmachung zur Entwicklungssatzung Rodersdorf, Flur 1, Flurstück 136/34 ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 21.12.1999... erfolgt.
Rodersdorf, den 7.8.2000
Kruse Bürgermeister
- Die für die Raumordnung/Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a, Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Rodersdorf, den 7.8.2000
Kruse Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ...20.12.1999... durchgeführt worden.
Rodersdorf, den 10.07.2000
Kruse Bürgermeister
- Der Gemeinderat hat am ...20.12.1999... den Entwurf der Entwicklungssatzung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Rodersdorf, den 10.07.2000
Kruse Bürgermeister

- Die Entwürfe der Entwicklungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ...21.12.1999... bis zum ...25.01.2000... während der Dienststunden Montag bis Freitag nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 ...21.12.1999... bis zum ...27.01.2000... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rodersdorf, den 10.07.2000
Kruse Bürgermeister

- Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ...20.02.2000... über die Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert.

Rodersdorf, den 10.07.2000
Kruse Bürgermeister

- Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rodersdorf, den 7.8.2000
Kruse Bürgermeister

- Die Entwicklungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurden am 21.12.1999... von dem Gemeinderat gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Entwicklungssatzung wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.12.1999... gebilligt.

Rodersdorf, den 7.8.2000
Kruse Bürgermeister

- Die Genehmigung der Entwicklungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... erteilt.

Rodersdorf, den
Kruse Bürgermeister

- Die Entwicklungssatzung Rodersdorf Flur 1, Flurstück 136/34, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Rodersdorf, den
Kruse Bürgermeister

- Die Erteilung der Genehmigung der Entwicklungssatzung Rodersdorf sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom ... bis ... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Entwicklungssatzung ist am ... in Kraft getreten.

Rodersdorf, den
Kruse Bürgermeister

Regierungspräsidium Magdeburg
 Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage
 mit Auflagen, Maßgebend
 Magdeburg, den 23. Okt. 2000
 Im Auftrage
Hoffmann

Übereinstimmungsvermerk:
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1.5.1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geometrisch einwandfrei.
 Wernigerode
 Ort, Datum
 Dienststempel
 21. Juli 2000
 Unterschrift
Kruse

