

PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Beyendorf hat aufgrund des Paragraph 1 Abs.3 und des Paragraph 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S.2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes (BklingGÄndG) vom 8.04.1994 (BGBl. I S.766), den Bebauungsplan Wohngebiet "Sulzeblick II", bestehend aus :

- * der Planzeichnung
 - * Planungsrechtlichen Festsetzungen
- in seiner Sitzung am 12.01.96 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

Beyendorf, den 12.01.96



Schieb, Bürgermeister

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PLANZEICHENERKLÄRUNG 1990 - PlanzV 90)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Dorferweiterung (§ 5 BauNVO)
- Geschöfenzahl (§ 20 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- Traufhöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- nur Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Fußgängerbereich (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Einfahrtbereich (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Grünflächen (privat) (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Regenrückhaltung (§ 9 (1) 16 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18a BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1 (1) 25a BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- vorhandene Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze

KARTENGRUNDLAGE

Vorliegende Grundkarte entstand durch Übertragung einer Datenliste in ein CAD-Format, zur Verfügung gestellt durch den Öffentl. best. Vermessungsingenieur aus 39326 Wolmirstedt, in ein CAD-Format. Die in die Planung einbezogenen Grundstücke befinden sich in der Gemarkung Beyendorf Flur 3.

Wolmirstedt, den 23.01.96



Öffentl. best. Verm.-Ing. Stöge

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 03.08.95. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 05.07.95 bis zum 02.08.95 erfolgt.

Beyendorf, den 12.01.96



2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §246a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §4 Abs.3 BauZVO beteiligt worden.

Beyendorf, den 12.01.96



3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.02.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Beyendorf, den 12.01.96



4. Der Gemeinderat hat am 23.02.95 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Beyendorf, den 12.01.96



5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zum Planungsrecht, sowie die Begründung haben entsprechend §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 02.10.95 bis zum 06.11.95 während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 22.09.95 bis zum 06.11.95 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beyendorf, den 12.01.96



6. Der katastermäßige Bestand am 20.11.95 sowie die geometrischen Festlegungen der städtebaulichen Planung sind richtig besichtigt.

Wolmirstedt, den 23.01.96



7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlichen Belange am 12.01.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Beyendorf, den 12.01.96



8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zum Planungsrecht wurde am 12.01.96 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 12.01.96 gebilligt.

Beyendorf, den 12.01.96



9. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zum Planungsrecht wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.01.96 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Beyendorf, den _____

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen zur Planung wird hiermit ausgefertigt.

Beyendorf, den _____

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom _____ bis zum _____ durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44, 246a Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

Beyendorf, den _____

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach §9 Abs.1 BauGB und der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.2 und Abs.3 BauNVO)

1.1 Gliederung des Baugebietes
Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 5 Abs. 4-9 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgelegt.

1.2 Gemäß §1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß in den Wohngebieten Ausnahmen nach §3 Abs.3 und §4 Abs.3 der BauNVO nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 BauGB)

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in nebenstehender Zeichnung vermerkten Obergrenzen (entsprechend §17 BauNVO).

2.1 Gebäudehöhen
Die Traufhöhen der Gebäude dürfen die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit dem Planzeichen TH_max als Höchstwert festgesetzte Traufhöhe (z.B. TH_max 4,5 für eine höchstens zulässige Traufhöhe von 4,5 m über Oberkante Gelände OK) nicht überschreiten. Bezugssystem ist die Geländehöhe im Mittel der Diagonalen der überbauten Fläche. Traufe im Sinne dieser Festlegung ist die Schnittlinie der Außenwand Dachfläche (§9 Abs.1 BauGB i.V.m. §16 Abs.2 BauNVO).

Als Dachform sind für die Hauptgebäude Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

Die Dachneigung der Hauptgebäude muß mindestens 36° betragen.

Die Farbe der Dächer von Doppelhäusern muß einheitlich sein.

2.2 Bauweise
Die Bauweise im Plangebiet wird für alle dargestellten Bereiche nach BauNVO §22 Abs.1 und 2 als offene Bauweise unter Bezugnahme auf die erschießende öffentliche Verkehrsfläche definiert.

2.3 Je Grundstück sind max. 2 WE zulässig.

3. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr sind durch die Anlieger ausschließlich und dem Bedarf angepaßt auf den Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen (nach §52 Abs.1 BauO LSA).

4. Festsetzungen der Grünordnung

4.1 Der vorliegende Grünordnungsplan wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.2 Die im Grünordnungsplan fixierten Bepflanzungen im öffentlichen Raum gehen zu Lasten des Erschließungsträgers und sind spätestens 1 Jahr nach der Übergabe der Erschließungsflächen an die Gemeinde nachzuweisen.

4.3 Für die Anlage des Regenrückhaltebeckens auf der Planzeichnung festgesetzten Grünfläche sind erforderliche Bepflanzungen im Bereich von Zu- und Abflüssen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und so auszuführen, daß sie gleichzeitig als Vegetationsstandort dienen (z.B. Grobschotterpacklage).

Entlang der Uferfestlegung ist eine Strauchpflanzung anzulegen (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB).

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch die Anlieger aufzufangen und in den Untergrund abzuleiten.

Begeh- und befahrbare Verkehrsflächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht wasserdurchlässig befestigt sein müssen, wie z.B. PKW-Stellflächen, Fußwege dürfen nur mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, wie z.B. mit möglichst grobkörnigem Pflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke.

4.4 Die als vertikale Begrünung ausbildende Bepflanzung der Carports und Garagen ist in einem maximalen Pflanzabstand von 2,0 m an allen Seiten des Bauwerks vorzunehmen, sofern sie nicht zur Ein- oder Ausfahrt dienen.

4.5 Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt:
Je Grundstück ist mindestens 1 halbstämmiger Obstbaum (Apfel, Kirsche, Birne oder Pflaume) mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen.

Die das Wohngebiet nach Osten und Westen abschließenden Rückfronten der Grundstücke sind mittels einheimischer Sträucher (mindestens 2 x verpflanzt / Pflanzhöhe 60-100 cm) in einem maximalen Abstand von 0,60 m zu bepflanzen. Spätestens 1 Pflanzperiode nach Bauabnahme sind die festgelegten Bepflanzungen nachzuweisen.

4.6 Alle Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Abhängigkeit innerhalb 1 Pflanzperiode (Oktober bis April) freigesetzt zu ersetzen.

planinhalt
GEMEINDE BEYENDORF
WOHNGEBIET "SULZEBLICK II"
projekt
BEBAUUNGSPLAN

WS 95/96
Satzungsamt Magdeburg
12.02.96
181-5

verfasser

FURSTE & PARTNER
DIPLOMINGENIEURE & STADTPLANER
39104 MAGDEBURG * Harnackstraße 7
Tel.(0391) 56 57 11 Tel./Fax(0391) 565718
Funk 0171 324 87 28

auftraggeber

PRO BAU GmbH
WALTHER-RATHENAU-STR. 43
39106 MAGDEBURG

maßstab

1: 500 im Original

datum

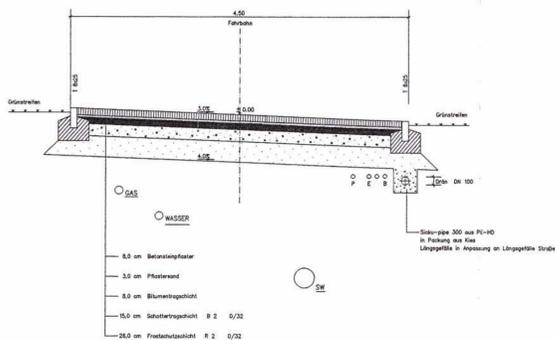
1/96

format

A 0 im Original

Regelquerschnitt B-B, C-C, D-D

Für die Straßenbreiten 5,00m und 3,00m ist der Querschnitt analog auszuführen.



Regelquerschnitt A-A

