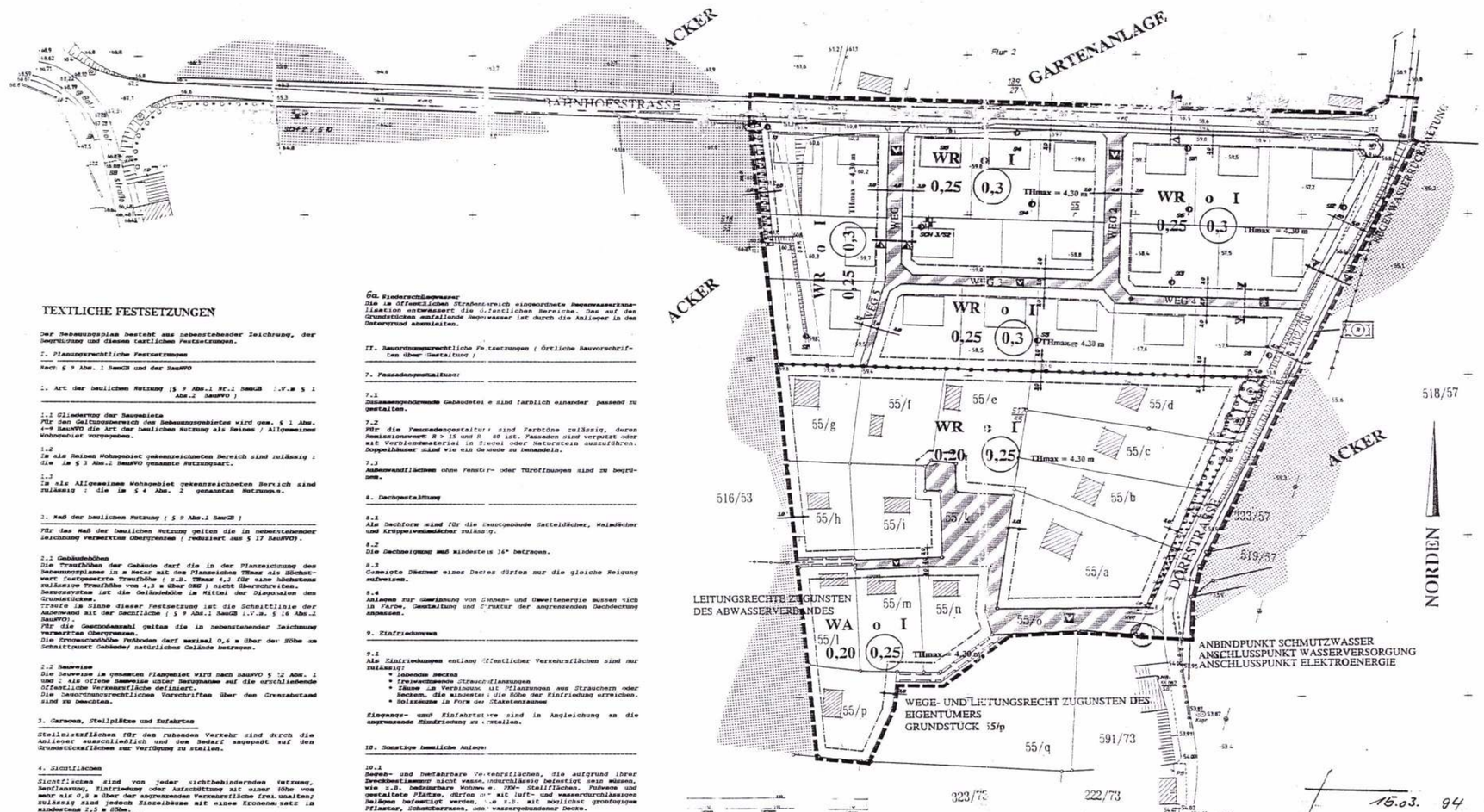

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan besteht aus nebenstehender Zeichnung, der Begründung und diesen textlichen Festsetzungen.

I. 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 BauNVO)

1.1 Gliederung der Baugebiete
Für den Geltungsbereich des Bebauungsgebietes wird gem. § 1 Abs. 4-9 BauNVO die Art der baulichen Nutzung als Reines / Allgemeines Wohngebiet vorgegeben.

1.2
Im als Reinen Wohngebiet gekennzeichneten Bereich sind zulässig : Die im § 3 Abs.2 BauNVO genannte Nutzungsart.

1.3
Im als Allgemeinen Wohngebiet gekennzeichneten Bereich sind zulässig : die im § 4 Abs. 2 genannten Nutzungen.

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

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

2.1 Gebäudehöhen
Die Traufhöhe der Gebäude darf die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in m Meter mit dem Planzeichen TImax als Höchstwert festgesetzte Traufhöhe (z.B. TImax 4,3 für eine höchstens zulässige Traufhöhe von 4,3 m über OKE) nicht überschreiten. Bezugssystem ist die Geländehöhe im Mittel der Diagonalen des Grundstückes.
Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche (§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 BauNVO).
Für die Geschoßanzahl gelten die in nebenstehender Zeichnung vermerkten Obergrenzen.
Die Erdgeschoßhöhe Fußboden darf maximal 0,6 m über der Höhe am Schnittpunkt Gebäude/ natürliches Gelände betragen.

2.2 Bauweise
Die Bauweise im gesamten Plangebiet wird nach BauNVO § 22 Abs. 1 und 2 als offene Bauweise unter Berücksichtigung auf die anschließende öffentliche Verkehrsfläche definiert.
Die Bebauungsrechtlichen Vorschriften über den Grenzabstand sind zu beachten.

3. Garagen, Stellplätze und Einfahrten

Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr sind durch die Anlieger ausschließlich und den Bedarf angepaßt auf den Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen.

4. Sichtflächen

Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten; zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronensatz in mindestens 2,5 m Höhe.
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

5. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Für die Anlage eines Regenrückhaltegrabens auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind erforderliche Belastungen im Bereich von Zu- und Ableitungen auf den Grundstücken Bahnhofstraße 44a zu beachten und so auszuführen (z.B. Grobbeschichtungsanlage), daß sie gleichzeitig als Vegetationsstandort dienen können.
Entlang der Uferbefestigung ist eine Strauchpflanzung anzulegen.
(§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind zur grünordnerischen Einbindung des Gebietes und zur optischen Abschirmung der Wohnbereiche gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche mit Bäumen und Sträuchern der natürlichen Vegetation dicht zu bepflanzen.

Im Kernbereich der Pflanzung sind großkronige Bäume, im Randbereich kleinkronige anzupflanzen. Die Pflanzung ist geschlossen und mehrschichtig anzulegen und zu den Rändern hin abzustufen. Sie ist zu pflegen, ständig zu ergänzen und, soweit erforderlich zu ersetzen und zu erneuern.
Der Vollzug der Pflanzgebote ist spätestens 1,5 Jahre nach Bezugsfertigkeit nachzuweisen.

Es sind nur Pflanzarten zulässig, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen.
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Für das Anpflanzen werden die in der Anlage zur Begründung aufgeführten Arten vorgeschlagen.

6a. Niederschlagswasser
Die in öffentlichen Straßenbereich eingeordnete Regenwasserkanalisation entwässert die öffentlichen Bereiche. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist durch die Anlieger in den Untergrund abzuleiten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)

7. Fassadengestaltung:

7.1
Zusammengebaute Gebäudeteile sind farblich einander passend zu gestalten.

7.2
Für die Fassadengestaltung sind Farbtöne zulässig, deren Remissionswert R > 15 und R < 60 ist. Fassaden sind verputzt oder mit Verblendmaterial in Ziegel oder Naturstein auszuführen. Doppelhäuser sind wie ein Gebäude zu behandeln.

7.3
Außenwandflächen ohne Fenster- oder Türöffnungen sind zu begrünen.

8. Dachgestaltung

8.1
Als Dachform sind für die Hauptgebäude Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

8.2
Die Dachneigung muß mindestens 36° betragen.

8.3
Geneigte Dächer eines Daches dürfen nur die gleiche Neigung aufweisen.

8.4
Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Windenergie müssen sich in Farbe, Gestaltung und Struktur der angrenzenden Dachdeckung anpassen.

9. Einfriedungen

9.1
Als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur zulässig:
- lebende Hecken
- freiwachsende Strauchpflanzungen
- Zäune im Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken, die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen.
- Holzzäune in Form der Staketenzäune

Eingangs- und Einfahrtstore sind in Angleichung an die angrenzende Einfriedung zu erstellen.

10. Sonstige bauliche Anlagen

10.1
Begeh- und befahrbare Verkehrsflächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht wasserdurchlässig befestigt sein müssen, wie z.B. bedürftige Wohnwege, PKW- Stellflächen, Fußwege und gestaltete Plätze, dürfen nur mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, wie z.B. mit möglichst großfugigem Pflaster, Schotterrasen, oder wassergebundener Decke.

10.2
Überdachte Stellplätze sind an mindestens 2 Seiten durch Bepflanzung einzugrünen.

10.3
Müllcontainerstandplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Bepflanzungen einzuordnen.
Die Abfallbehälter sind so anzuordnen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht gesehen werden können.

11. Außenantennenanlagen

11.1
Diese Anlagen sind am Gebäude zulässig bis zu 0,50 m über Dachfirst.
11.2
Die Anordnung von Antennenanlagen an Gebäudeflächen unterhalb der Traufhöhe ist unzulässig.

12. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 81 Abs.3 BauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der Ziffer 1 bis 12 dieser örtlichen ordnungsrechtlichen Festsetzungen entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 81 Abs.3 BauO mit einer Geldbuße bis zu 100 000,00 DM geahndet werden.

KARTENGRUNDLAGE

Gemarkung	Beyendorf
Flur	3
Maßstab	1:500
Lagestand	Gauß-Krüger System 2/83
Höhenstand	HN (1976)
hergestellt durch	Verm-Ing K. Stage, Obrl
Datum	Wolmirstedt, den 21.10.1993

Hinweis:
Der Trennstrich 55/n ist aus dem Flurstück 517/55 entstanden (Lageungenauigkeit von 18.06.93) und nach heutiger Lagegenauigkeitsstufe übernommen.

LEGENDE zur SATZUNG

1. Art der baulichen Nutzung

1.2 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Geschoßanzahl — Geschoßanzahl als Höchstmaß

2.3 Dichte — Geschoßzahl

2.5 Höhe baulicher Anlagen — Traufhöhe TI

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 offene Bauweise — O

3.5 Baugrenze

6. Verkehrsflächen

6.1 Straßenverkehrsflächen

6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — Zweckbestimmung; Verkehrsberuhigter Bereich

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Abwasser

Unterdruck

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

10.2 Zweckbestimmung z.B. Hochwasserrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

13.2.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern — Erhaltung Baum

13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — Umgrenzung Baume

15. Sonstige Planzeichen

15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder sonstiger Merkmale innerhalb eines Baugebiets

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG | BAUWEISE | GESCHOSSIGKEIT MAX.

GRUND- / HÖHENZAHL | GESCHOSSFLÄCHENZAHL | TRAUFHÖHE MAX.

Vorhandene Gebäude (nach Vorschrift)

Geplante Gebäude (nach Vorschrift)

Geplante Grundstücksgrenzen (nach Vorschrift)

Flurstücksnr. 55/b

Lage, Abmessung, Art und Richtung der Straßenbeleuchtung

Unterfertigt
Landesvermessungsamt Magdeburg
Außenstelle Halberstadt
Aktenzeichen 61.12 29 13
Anbl. 24.03.94

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.05.93. Der örtlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt, laut an der Bekanntmachungstafel vom 27.10.93 bis 27.11.93 erfolgt.

Beyendorf, 21.02.94

2. Die für Bauwesen und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Beyendorf, 21.02.94

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.11.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Beyendorf, 21.02.94

4. Die Gemeindevertretung hat am 27.11.93 den Entwurf des Bauleitplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Beyendorf, 21.02.94

5. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zur Planungsrechtlichen und zur Bauordnung, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.11.93 bis zum 27.12.93 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 17.11.93 bis zum 17.12.93 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beyendorf, 21.02.94

6. Der katastermäßige Bestand am 17.02.94 in der geometrischen Festlegungen der städtebaulichen Planung wurde als richtig bescheinigt.

Wolmirstedt, 28.02.94

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der trägerübergreifenden Belange am 17.12.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Beyendorf, 21.02.94

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zur Planungsrecht und zur Bauordnung wurde am 17.12.93 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.12.93 gebilligt.

Beyendorf, 21.02.94

9. Die Genehmigung des Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zur Planungsrecht und zur Bauordnung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom..... Az..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Beyendorf, ...

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

Beyendorf, ...

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, wird in der Zeit vom ..... bis zum..... in ortsüblicher Weise bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Rechtsfolgen der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Beyendorf, ...

planinhalt
GEMEINDE BEYENDORF
WOHNANLAGE "SÜLZENLICK"

781-4

projekt
BEBAUUNGSPLAN
ENTWURF

auftraggeber
GEMEINDE BEYENDORF
39171 BEYENDORF

vertasser
ARGE
ARGE
ARGE
ARGE
ARGEGEMEINSCHAFT
FURSTE & PARTNER

maßstab	datum	format
M. 1:1000	02/94	A1

rechtsverbindlich 24.03.94

61.30