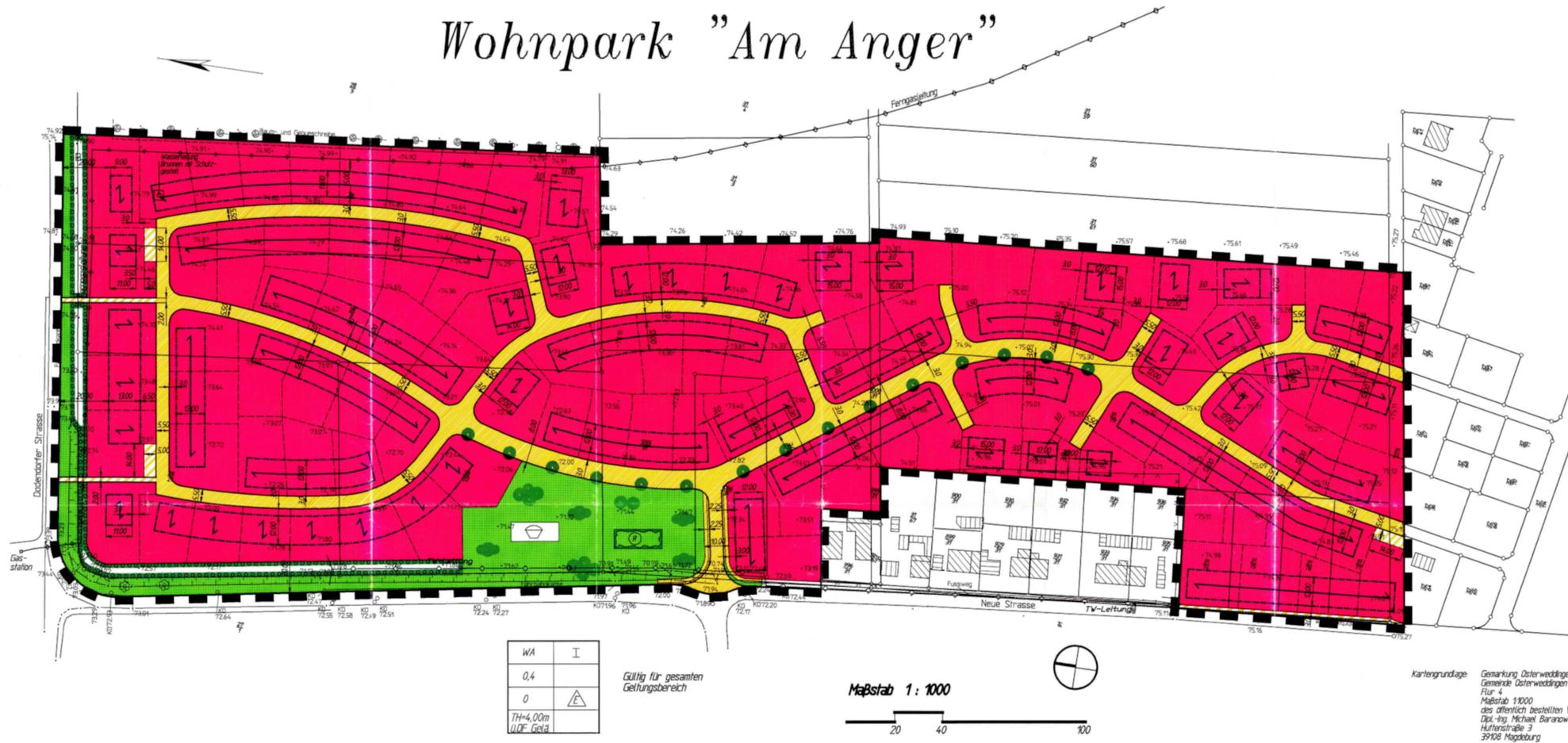


Bebauungsplan Nr.3 mit örtlicher Bauvorschrift

Wohnpark "Am Anger"



- ### Planzeichen
- Art der baulichen Nutzung (§4 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauNVO, §17 BauNVO)
 - Grundflächenzahl
 - GRZ in Dezimalzahl
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Höhe baulicher Anlagen
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauNVO, §22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Verkehrsmittel (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauNVO)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung (Fußweg, öffentliche Parkfläche)
 - Flächen für Versorgungsanlagen (§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauNVO)
 - Zweckbestimmung
 - Elektrizität - Trafostation
 - Grünflächen (§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauNVO)
 - öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung
 - Spielplatz
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes und die Regelung des Wasserabflusses (§5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauNVO)
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes und die Regelung des Wasserabflusses
 - Zweckbestimmung
 - Regenwasserhaltebecken
 - Planzeichen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauNVO)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzung Bäume
 - Anpflanzung Sträucher
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauNVO)
 - unterirdisch
 - oberirdisch
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs.7 BauNVO)
 - Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
 - Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummer
 - Flurstückstrichtung
 - geplante Grundstücksgrenzen

- ### Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan Nr.3
- §1 Art der baulichen Nutzung (gemäß §4 BauNVO)**
 WA - Allgemeines Wohngebiet
 Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Spisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anger für soziale, kulturelle, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, Ausnahmen im Sinne des Abs.3 Satz 1-5 sind nicht zulässig.
- §2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß §§6 und 17 BauNVO)**
 - Die OF-Fertighöhen des Erdgeschosses darf max. 0,60 m über OF-Gelände liegen.
 - Die Traufhöhe der Gebäude wird mit max. 4,00 m über OF-Gelände festgelegt.
 - Es wird typischerweise Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss festgelegt.
- §3 Bauweise (gemäß §22 BauNVO)**
 Die Bauweise im Plangebiet wird gemäß §22 Abs.2 als offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser festgelegt.
- §4 Überbaubare Grundstücksflächen**
 - Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.
 - Ausnahmsweise dürfen die in §17 festgesetzten Baugrenzen durch Gebäude, die gemäß §6 Abs.7 BauNVO bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben, überschritten werden.
 - Die straßenseitige Gebäudesseite ist stets parallel zur Baugrenze zu errichten.
 - Der kleinste Abstand des Gebäudes zum Nachbargrundstück beträgt mind. 3,00 m.
 - Nebenanlagen müssen einen seitlichen Mindestabstand gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen von mind. 3,00 m erhalten. Zwischen Grundstücksgrenze und Garagenfahrt muß ein Abstand von mind. 5,00m eingehalten werden. Garagen dürfen außerhalb des Baufußes errichtet werden.
 - Bei Schrägdeck ist von jeder oberhalb 0,80 m sich erhebender Nutzung freizuhalten.
- §5 Flächen für die Regelung des Regenwasserabflusses (gemäß §9 Abs.1 Nr.16 BauNVO)**
 Für die Anlage des Regenwasserhaltebeckens auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind erforderliche Befestigungen im Bereich von Zu- und Abflüssen auf das unbedeutend notwendige Maß zu beschränken und so auszuführen, daß sie gleichzeitig als Vegetationsstandorte dienen können. Diese Becken ist als Freischicht anzulegen.
- §6 Oberflächenwasser**
 Das von den Dachflächen abgeleitete Oberflächenwasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern.
- §7 Natur- und Landschaftsschutz**
 Die Bepflanzung der im Plan eingetragenen Grünflächen erfolgt mit überwiegend einheimischen, standortgerechten und der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechenden Gehölzen. Resonanzsäulen werden in die Begründung einbezogen.
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen und zu gestalten. Dabei sind ebenfalls überwiegend einheimische Gehölze zu pflanzen.
 Auf den Grundstücken an der östlichen Begrenzung zur Ackerfläche werden Hecken aus einheimischen Laubbäumen gepflanzt (z.B. Gemeiner Liguster - Ligustrum vulgare; Hanbuche - Carpinus betulus; Forsythie - Forsythia intermedia).
 Auf jedem Grundstück sind mind. 1 heimischer Laubbau oder 1 Obstbaum sowie max. 3 Nadelgehölze zu pflanzen. Das gesamte Regenwasserhaltebecken wird mit geschwungener Uferlinie ausgeführt und es erfolgt eine Uferbepflanzung sowie die Bepflanzung der Flächen um das Rückhaltebecken mit standortgerechten Gehölzen aus nachfolgender Pflanzliste.
 Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bauende durchzuführen.
 Die Pflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und, wenn erforderlich, zu ergänzen oder zu erneuern.
 Pflanzliste:
 - Betula pendula - Weiden
 - Betula pubescens - Weiden
 - Salix-Arten
 - Gemeine Esche - Fraxinus excelsior
 - Vogelkirsche - Prunus avium
 - Rol-Erle - Alnus glutinosa
 - Hainbuche - Carpinus betulus
 - Forsythie - Forsythia intermedia
 - Haselnuß - Corylus avellana
 - Waldreihern - Acer pseudoplatanus
 - Gewöhnlicher Schneeball - Viburnum opulus
 - Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
 - Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
 - Pflaumenholz - Eumyrtus europaeus
 - Liguster - Ligustrum vulgare
 - Schlehe - Prunus spinosa
 - Kreuzdorn - Rhamnus cathartica
 - Schneebere - Symphoricarpos albus
- Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen (gemäß §83 BauNVO)**
 §1 Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.3 der Gemeinde Osterweddingen.
 §2 Es sind im Plangebiet nur Gebäude mit einer Dachneigung >36° als gleichschichtige Sattel- oder Krüppeldach zulässig. Walmdächer werden nicht zugelassen. Die Eindeckung der Dächer erfolgt ausschließlich mit Dachsteinen.
 §3 Die Hauptfahrschichtung wurde im B-Plan festgelegt und muß dieser entsprechen. Geringfügige Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dadurch die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt wird.
 §4 Für Einriedungen an Verkehrsanlagen sind nur Holzröhre mit einer max. Höhe von 1,00 m oder natürliche Hecken zulässig.
 §5 Die im Vorgarten abgestellten Müllboxen und Mülltonnen sind durch Bepflanzung vor Einblicken zu schützen.
 §6 Die örtliche Bauvorschrift tritt mit Datum der Bekanntmachung des Bebauungsplanes in Kraft.
 §7 Verstöße gegen die §§ 1-6 der örtlichen Bauvorschrift werden als Ordnungswidrigkeit behandelt. Die Ordnungswidrigkeit ist gemäß §85 BauNVO zu ahnden. Die Herstellung entsprechend dieser Vorschrift kann gefordert werden.

Verfahrensvermerke

- Präambel**
 Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1996 (BGBl. S.2910), zuletzt geändert durch Art.5 des Einführungsgesetzes zur Insolvenzordnung vom 06. Oktober 1994 (BGBl. S.2910), wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom 06.06.1996 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die Satzung über den Bebauungsplan Nr.3 "Wohnpark "Am Anger" in Osterweddingen - für das Gebiet auf der Flur 4, Gemarkung Osterweddingen, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, erlassen.
- 1. Aufstellungsbeschluß**
 Die Gemeindevertretung Osterweddingen hat in ihrer Sitzung am 14.08.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.3 - Wohnpark "Am Anger" in Osterweddingen gemäß §2 Abs.4 des BauGB beschlossen.
 Osterweddingen, den 14.08.1995
- 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses**
 Der Aufstellungsbeschluß ist am 15.08.1995 durch Aushang ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 BauGB wurde durch öffentliche Bürgerstimmung am 27.09.1995 gewährleistet.
 Osterweddingen, den 28.09.1995
- 3. Beteiligung des Dezernates 32 des Regierungspräsidiums Magdeburg**
 Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §246 a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB (V.m. §4 Abs.3 BauNVO) mit Anscheben vom 17.01.1996 beteiligt worden.
 Osterweddingen, den 17.01.1996
- 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.01.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Osterweddingen, den 17.01.1996
- 5. Auslegungsbeschluß**
 Die Gemeindevertretung Osterweddingen hat in der Sitzung am 02.04.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.3 - Wohnpark "Am Anger" in Osterweddingen - mit Begründung beschlossen und seine öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB bestimmt.
 Osterweddingen, den 02.04.1996
- 6. Bekanntmachung der Auslegung**
 Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr.3 - Wohnpark "Am Anger" - in der Gemeinde Osterweddingen sowie der Begründung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, bekannt gegeben worden.
 Osterweddingen, den 02.04.1996
- 7. Auslegung**
 Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr.3 - Wohnpark "Am Anger" der Gemeinde Osterweddingen sowie der Begründung erfolgte gem §3 BauGB in der Zeit vom 15.04.1996 bis 15.05.1996 in den Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung Osterweddingen.
 Osterweddingen, den 17.05.1996
- 8. Beschluß über den Bebauungsplan Nr.3 - Wohnpark "Am Anger" der Gemeinde Osterweddingen**
 Der Bebauungsplan Nr.3 - Wohnpark "Am Anger" der Gemeinde Osterweddingen, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 06.06.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr.3 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 06.06.1996 gebilligt.
 Osterweddingen, den 06.06.1996
- 9. Planunterlagen**
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen wie Straßen und Wege vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragsart der neu zu bildenden Grenzen in die Ortsteil ist einwandfrei richtig.
 Magdeburg, 14.06.1996
- 9. Genehmigung des Bebauungsplanes Nr.3 Osterweddingen**
 Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr.3 der Gemeinde Osterweddingen, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Überstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 1996 bis 1996 durch Aushang ortsbüchlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§275 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Entschieden von Entscheidungsgesprächen (§§44, 246a Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 1996 in Kraft getreten.
 Osterweddingen, den 1996

Der Bebauungsplan Nr.3, Wohnpark Am Anger im OT Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal wird gem. § 214(4) Baugesetzbuch zum 05.09.2013 ausgefertigt.
 Wenzel
 amt. Bürgermeister



Planungsbüro für Straßen-, Tiefbau und Abwassertechnik

39124 Magdeburg/Lübecke Str.24 Tel:0391/2524198 Fax:0391/2524159

Ingenieurkammer Magdeburg

gezeichnet	gezeichnet	gezeichnet	gezeichnet	gezeichnet
01	02	03	04	05
06	07	08	09	10
11	12	13	14	15
16	17	18	19	20

Beauftragter: **Bebauungsplan Nr.3 Wohnpark "Am Anger"**

Datum: Juni 1996

Blatt: 019-95

Maßstab: 1:1000