

TEIL B – TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Das Baugebiet wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO zugelassen werden.

2. STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 2 m werden als Flächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe (OK Straße) für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden, soweit es für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist.

3. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

Es werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Zur Präzisierung werden für diese Flächen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Einzelmaßnahmen:

- Auf der mit  gekennzeichneten Fläche sind Bäume 2.Ordnung (16/18) oder hochstämmige Kulturobstbäume (Stammumfang > 10 cm) im Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind mit zweimal verpflanzten Sträuchern (Sortierung 80/100) zu unterpflanzen. Dabei sind je 10 m² mindestens vier Sträucher einzusetzen.
- Die mit  gekennzeichnete Fläche muß mit vier Bäumen 2. Ordnung (16/18) bepflanzt werden. Auch auf dieser Fläche hat eine Unterpflanzung zu erfolgen. Hier sind je 10 m² mindestens sechs zweimal verpflanzte Sträucher der Sortierung 60/80 einzusetzen.
- Auf der mit  markierten Fläche ist eine Baumreihe entlang des Bösenburger Weges anzulegen. Zu pflanzen sind Bäume 2. Ordnung (16/18) mit einem Pflanzabstand von 10 m.



4. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 87 BauO LSA)

- Die Dächer sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden.
- Bei Krüppelwalm darf jedoch dessen Fläche nicht größer als ein Drittel der Fläche des Giebel dreiecks sein.
- Die Dachneigung muß mindestens 30° betragen und darf den Wert von 55° nicht übersteigen.
- Die Breite von Dachgauben muß kleiner als die Hälfte der Firstlänge sein.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Die Dacheindeckung ist mit Tonziegeln oder Betondachsteinen in nicht glasierter Form mit rotem Farbspektrum vorzunehmen.
- Die längere Gebäudeseite muß in der Ausrichtung der Firstrichtung entsprechen.

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals nach § 2 Abs.2 Nr.3 DenkmSchG LSA. Das Landesamt für Archäologie legt folgende Auflagen fest:

- Im Nordteil des Gebietes (auf 52/1; 10/4; 10/6 u. 10/7) dürfen alle Erdarbeiten nur nach Abstimmung und im Beisein eines Mitarbeiters des Landesamtes für Archäologie durchgeführt werden. Werden bei den Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale angetroffen, so ist dem Landesamt die erforderliche Zeit für die Befunddokumentation und die Fundbergung einzuräumen. Bei Bedarf sind technische oder personelle Hilfeleistung zu stellen.
- Im Südteil des Gebietes (auf 156 u. 157) ist eine Ausgrabung zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz erforderlich, bevor es zu Tiefbauarbeiten kommen kann.
- Die bauausführenden Betriebe sind über die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Archäologie ist zu ermöglichen.
- Alle entstehenden Kosten sind durch Eigentümer bzw. Veranlasser zu tragen.