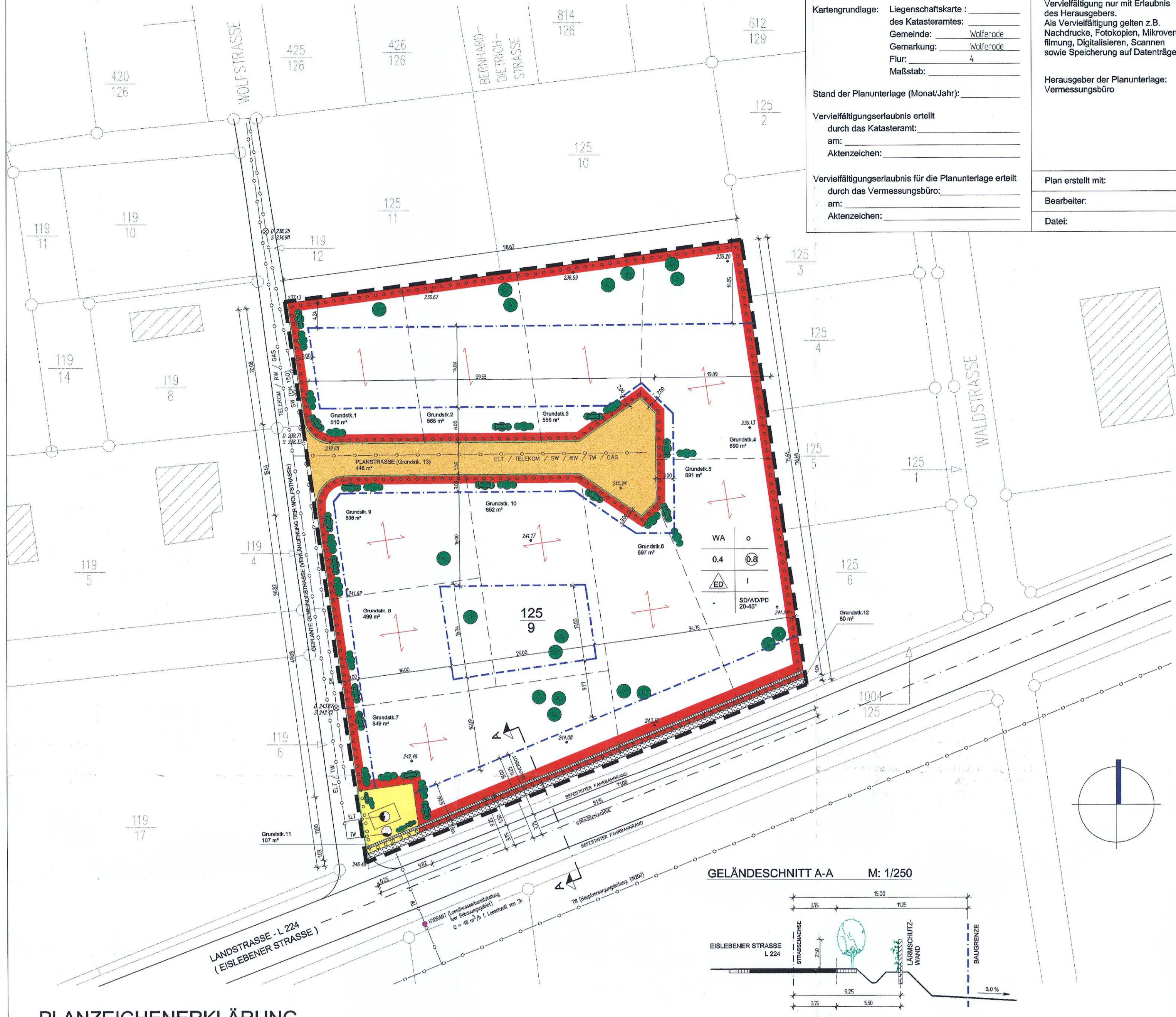


PLANZEICHNUNG -TEIL A -
M: 1/500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
- 2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 Abs. 1 BauNVO
- 0.8 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 17 Abs. 1 BauNVO
- 1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO
- 3 Bauweise und Baugrenzen gem. § 22 u. 23 BauNVO
- o Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 20 BauNVO
- Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- 4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- 5 Versorgungsflächen, Versorgungsanlagen, Hauptversorgungsleitungen und Hauptwasserleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 13 BauGB
- Versorgungsfläche
- Unterirdische Leitungen und Kabel
- ELT Stromversorgungsleitungen (MEAG)
- TELEKOM Telekommunikationsleitungen (TELEKOM)
- RW Regenwasserkäntale (Gemeinde)
- SW Schmutzwasserkäntale (AZV)
- TW Trinkwasserleitungen (MIDEVA)
- GAS Erdgasleitungen (GSA)
- Trafostation (MEAG)
- Druckerhöhungsanlage (MIDEVA)
- 6 Maßnahmen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB (Siehe GOP 1)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Baum zu pflanzen
- Sträucher zu pflanzen
- Sonstige zu pflanzende Bepflanzungen
- 7 Sonstige Planzeichen
- Flächen, die von der Bebauung freizulassen sind, (für möglichen Ausbau der Landstraße)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Grundstücksgrenzen zwischen Privatgrundstücken (Vorschlag der Grundstücksaufteilung)
- SD/WD/PD 20-45° Festsetzungen zu Dachformen und -neigungen, zulässig sind Sattel-, Wal- und Pultdächer mit Dachneigungen von 20° bis 45° (bezogen auf Hauptdach)
- Festlegung der Firstrichtung (bezogen auf Hauptdach)
- Geplanter Hydrant für Löschwasserbereitstellung
- Vorhandener Schmutzwasserschacht mit Höhenangabe (Deckel/ Sohle)
- Lärmschutzwand, h = 2,50m über OK Fahrbahnoberfläche der Eislebener Straße L 224 (Siehe textl. Festsetzung Nr.1.9.1)
- 8 Erklärung der Nutzungsschablonen
- | WA | o | Art der baulichen Nutzung | Bauweise |
|-----------------|-----|---------------------------|------------------------|
| 0.4 | 0.8 | GRZ | GFZ |
| ED | I | Hausform | Zahl der Vollgeschosse |
| SD/WD/PD 20-45° | - | - | Dachform u. -neigung |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -TEIL B -

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 § 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-21a BauNVO
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO, nicht zulässig sind gem. § 1 (5) Anlagen nach § 4 (2) 3 und gem. § 1 (6) Anlagen nach § 4 (3) BauNVO.
- Entsprechend den Einschreibungen im Teil A ist maximal 1 Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig.
- 1.2 § 19 (4) BauNVO
- Anlagen nach § 19 (4) BauNVO werden bei der Berechnung der Grundfläche nicht angerechnet, wenn ihre Oberfläche einen Abflussabwert von ≤ 0.5 aufweist (Schotterrasen, Rasengittersteine, Riesel- oder Splittdecke, Betonstein-Sickerpflaster, Beton- und Natursteinpflaster mit Raseinfügen), bzw. wenn die unterbauten Grundstücke mit mind. 40 cm Erdüberdeckung ausgestattet sind.
- 1.3 §§ 16 (5), 23 (1) BauNVO
- Baugrenzen
- Im gesamten Planbereich sind die Baugrenzen nur für oberirdische Bauteile maßgebend.
- 1.4 § 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO
- Bauweise
- Im Baugebiet sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Hausgruppen gem. § 22 (2) 3 sind nicht zulässig.
- 1.5 § 9 (1) 4 BauGB
- Flächen für Garagen und Stellplätze
- Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.6 § 14 (1) BauNVO
- Nebenanlagen
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.7 § 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. § 9 BauO LSA
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Siehe GOP 1)
- Pro 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche wird bindend festgelegt, mindestens 1 einheimischen mittelkronigen Laubbau 3xv, mDb, 14-16 cm oder 2 hochstämmige Obstbäume 3xv, mDb, 14-16 cm anzupflanzen (Pflanzliste 2, GOP).
- Im Baugebiet ist eine vorwiegende Bepflanzung mit Nadelgehölzen nicht zulässig, der Anteil an Koniferen darf 5% nicht überschreiten.
- Mindestens 30% der fensterlosen Mäuer der Gebäude sind zu begrünen (Pflanzliste 3, GOP).
- Die Anlage von Terrassen, Erschließungswegen und anderen versiegelten Flächen ist nur bis maximal 25% der nicht überbauten Grundstücksfläche zulässig.
- Offene Stellplätze sind nicht geschlossen zu versiegeln, sie müssen einen Abflussabwert ≤ 0.5 aufweisen.
- Entlang der Grundstücksgrenze zum Gelände der Versorgungsfläche ist die Umzäunung einreihig mit Sträuchern (Pflanzliste 1, GOP) zu bepflanzen.
- Entlang der Grundstücksgrenzen zur Wolfstraße sind auf den privaten Grünflächen aufgelockerte, gestufte und mindestens zweireihige Heckenpflanzungen anzulegen (Pflanzliste 1, GOP). Die Sträucher sind zweireihig im Dreiecksverband mit einem Reihenabstand von 0,5 m und mit einer Pflanzdichte von mindestens 2 Sträuchern pro laufenden Meter zu pflanzen. Unterbrechungen sind in Abständen von 4,8 m vorzusehen. Die erste Pflanzreihe der Sträucher ist in einem Abstand von 1,5 m zur Grundstücksgrenze anzulegen.
- Entlang der Lärmschutzwand sind mind. 75% der der Fahrbahn zugewandten Seite durch Rank-, Schling-, und Kletterpflanzen zu begrünen (Pflanzliste 3, GOP).
- 1.8 § 9 (2) BauGB
- Höhenlage der baulichen Anlage
- Höhenbezugspunkt für Einfriedungen entlang der Planstraße ist die Bordoberkante vor dem jeweiligen Grundstück.
- 1.9 § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Bauliche Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des BImSchG
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen durch den Straßenverkehr der Eislebener Straße wird zur Vermeidung bzw. Minderung dieser Einwirkungen (Immissionsbelastung durch Lärm und Staub) eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,50m über Straßenebene (Eislebener Str. L 224) errichtet. Die Lärmschutzwand ist zu mind. 75% mit Pflanzen aus der Pflanzliste zu bepflanzen und zu unterhalten.
- Die Lärmschutzwand ist Bestandteil der Baugrundstücke.

II. Baugestalterische Festsetzungen

- 2.1 § 87 (1) 1 BauO LSA
- Äußere Gestaltung
- Gebäudeoberflächen sind als Putz, Sichtmauerwerk oder Holzverschalung herzustellen. Kunststoffverkleidungen, Mosaik und glasierte Keramikverkleidungen sind als Gebäudeoberflächen unzulässig.
- Die gestalterischen Anforderungen an Garagen sind die gleichen wie an Baukörper, Außenwände, und Dachflächen.
- 2.2 § 87 (1) 1 u. 6 BauO LSA
- Dachform und Dachgestaltung
- Für die Gebäude sind Sattel-, Wal- und Pultdächer zulässig. Die Neigung der Dachflächen darf 20-45 Grad gegenüber der Horizontalen betragen.
- Garagenanbauten und untergeordnete Gebäudeteile können mit einem vom Hauptdach abweichenden Neigung versehen werden, begründete Flachdächer (Pflanzliste 4, GOP) sind hierbei zulässig.
- 2.3 § 87 (1) 4 BauO LSA
- Einfriedungen, Wind- und Sichtschutzzäune, Gartenflächen
- Einfriedungen zwischen den einzelnen privaten Freizeitanlagen sind als sockellose Holz- oder Drahtzäune, sowie als Hecken (Pflanzliste 3, GOP) bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Ausweichmaßnahmen auf den privaten Flächen sind seitens der Grundstückseigentümer durchzuführen. Als Frist für den Abschluss der Maßnahmen mit Pflanzbindung gilt die Pflanzperiode des auf die Bezugseigenschaft des Gebäudes folgenden Jahres. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und Ausfälle kurzfristig zu ersetzen.
- Bei Abgrenzung der Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Freihaltezone von 1,0 m einzuhalten.
- Die Abgrenzung der Grundstücke zu der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) ist nur mit geschnittenen Hecken, freiwachsenden Hecken oder beidseitig begründeten Zäunen, h = 0,80m zulässig (Pflanzliste 3, GOP).
- Die Vorgartenflächen sind mit regionaltypischen Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen (Pflanzliste 3, GOP).

III. Rechtsgrundlagen

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. September 1998
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 12. November 1996
 - Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.1998
 - Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18. August 1997
 - Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 23. Juni 1994, geändert durch § 17 des Gesetzes vom 24. November 1995
 - Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 1992, zuletzt geändert am 27. Januar 1998
 - Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StröG LSA) in der derzeit gültigen Fassung
 - Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkSchG LSA) in der Fassung vom 21.10.1991

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates Wolfrode Nr. 1/2000 vom 11.12.2000
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 11.12.2000 erfolgt.
- Wolfrode, den 15.12.2000
- Der Bürgermeister
2. Die für die Raumordnungs- und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 11 BauGB beteiligt worden.
- Wolfrode, den 15.12.2000
- Der Bürgermeister
3. Am 11.12.2000 wurde dieser Bebauungsplanentwurf mit Begründung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
- Wolfrode, den 15.12.2000
- Der Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 18.12.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Wolfrode, den 15.12.2000
- Der Bürgermeister
5. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB ist am 22.3.2000 sowie am 29.4.2000 durchgeführt worden.
- Wolfrode, den 15.12.2000
- Der Bürgermeister

6. Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich Textfestsetzung hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer von einem Monat in der Zeit vom 11.12.2000 bis 11.01.2001 jedemorts Einseitig öffentlich ausliegen, Ort und Dauer der Auslegung wurde am 11.12.2000 mit Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden konnten.
- Wolfrode, den 15.12.2000
- Der Bürgermeister

7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Wolfrode, den 15.12.2000
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, soweit durch Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs Grundzüge der Planung nicht berührt werden, gemäß §§ 4 Abs. 4, 13 Abs. 3 BauGB. Berührte Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.12.2000 im Zuge der Abwägung zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.
- Wolfrode, den 15.12.2000
- Der Bürgermeister

9. Der Gemeinderat hat am 11.12.2000 den Bebauungsplan gem. § 5 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise sowie gem. §§ 3 Abs. 2, 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen und unter Abwägung öffentlicher und privater Belange als Satzung beschlossen.
- Wolfrode, den 15.12.2000
- Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom 19.12.2000 Az.: 25-2102-31037-1 genehmigt.
- Halle, den 19.12.2000
- Regierungspräsidium Halle
- Im Auftrage
- Webster

11. Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeindeverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beurkundet.
- Wolfrode, den 15.12.2000
- Der Bürgermeister

12. Die Genehmigungsverfügung der höheren Bauaufsichtsbehörde vom 11.12.2000 ist am 11.12.2000 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
- Wolfrode, den 15.12.2000
- Der Bürgermeister

SATZUNG

SATZUNG DER GEMEINDE WOLFERODE

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 3
- AN DER WOLFSTRASSE -

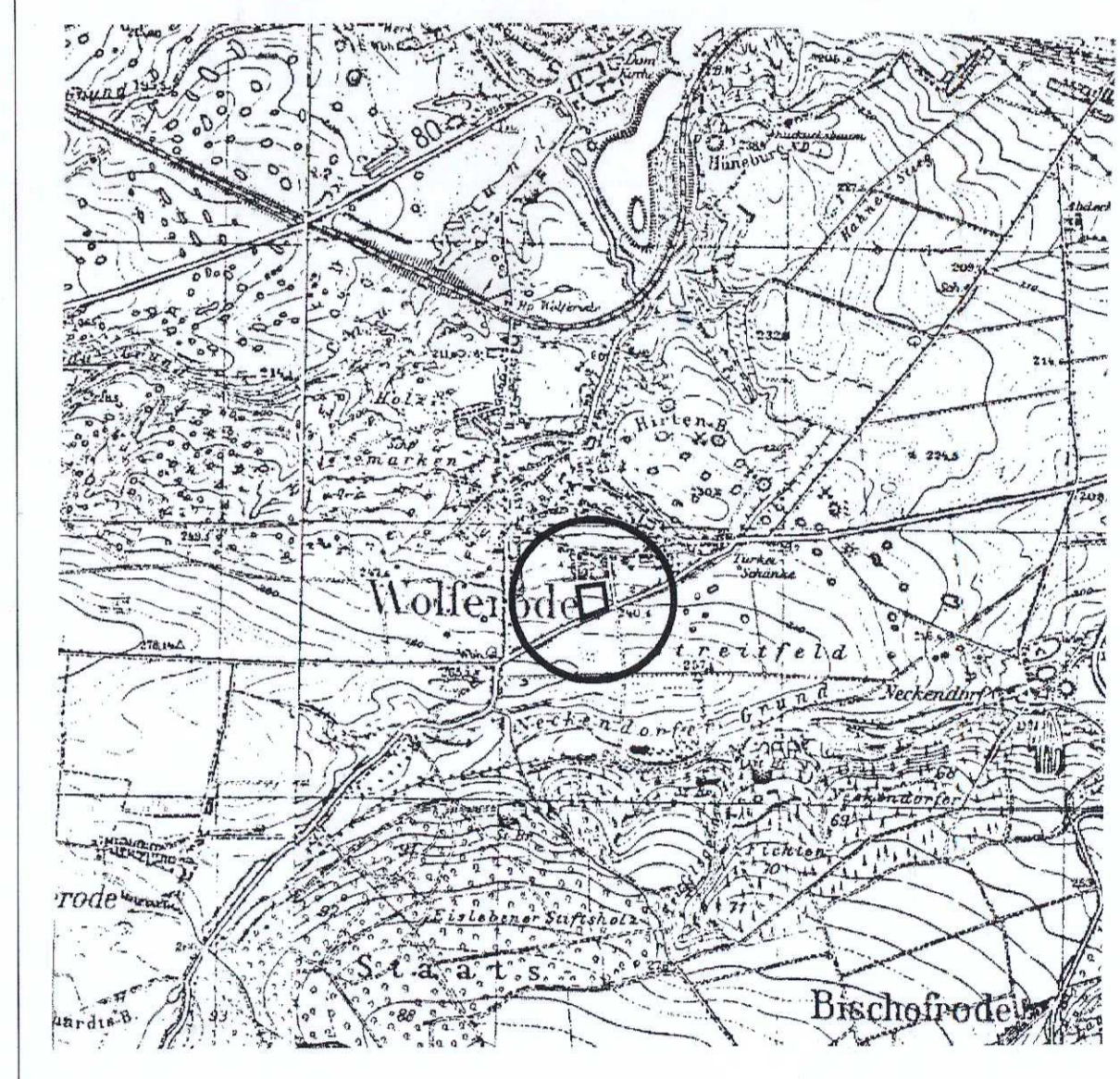
Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S.2141) sowie nach § 87 Abs. 1 und 4 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 23. Juni 1994 (GBl. LSA S.723), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. November 1995 (GBl. LSA S.339), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 11.12.2000 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.3 - An der Wolfstraße - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit den Festsetzungen zur Gestaltung nach § 87 Absatz 4 und 1 BauO LSA erlassen:

Teil A - Planzeichnung
Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen (M: 1/500) und Planzeichenerklärung

Teil B - Text
Textliche Festsetzungen

Wolfrode, den 15.12.2000

Der Bürgermeister



GEMEINDE WOLFERODE

BEBAUUNGSPLAN NR. 3
- AN DER WOLFSTRASSE -
MIT INTEGRIERTEN
GRÜNDORDERISCHEN FESTSETZUNGEN
und baugestalterischen Festsetzungen

Vorbereitender:
R.Kolbe und M.Dietrich
Grundstücks GbR
Bahnhofstr. 42a
06526 Sangerhausen
Fon: 03464-574093
Fax: 03464-574042

Planverfasser:
Petermann + Thiele
Freie Ingenieure GbR
Friedrichstr. 05
06567 Bad Frankenhausen/Kyffh.
Fon: 034671-79585
Fax: 034671-79588

Gezeichnet:
11.12.2000
Geprüft:
11.12.2000
Geändert:
Datum: