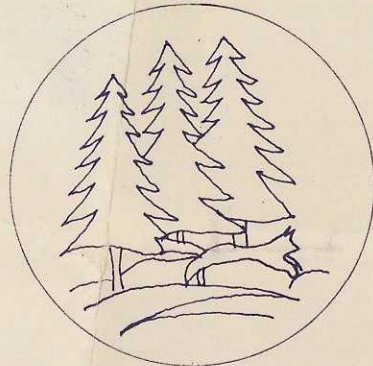




Bebauungsplan Nr. 4

Wolfersode "An der Mühbergstraße"

A

WR I-II E
0,4 0,8

WR I-II E
0,4 0,8

WR I-II E
0,4 0,8



DIE PARZELLIERUNG
IST EIN VORSCHLAG,
KEINE FESTSETZUNG!

M 1:500

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

I-II 1-2 geschossig

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise

E Einzeilhäuser

Sonstige Planzeichen

— Grenze des Geltungsbereiches

— Grundstücksgrenze

— Baugrenze

— Grundstücksnummer

— Hauptversorgungs- u. Hauptwasserleitungen

— unterirdisch (Leitungsrecht)

— ELT

— Abwasser

— Wasser

— Telekom

Flächenkennzeichnung

bebaubare Fläche

Verkehrsfläche (beruhigende Zone)

Fußweg

PKW - Stellfläche

Grünfläche

Privates Grün

Spielfeld

Öffentliches Grün

Anpflanzungen von Bäumen

Abstellplatz (Müllcontainer)

Bestandsangaben

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Maßangaben

Anlagen der Ver- u. Entsorgung

Druckerrhöhungsstation (MIDewa)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katastralsamtes Hettstedt, Gemeinde Wolfersode, Flur 110, Maßstab 2000, 05.96, Stand der Planunterlagen (Monat, Jahr), Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katastramt Hettstedt am 03.05.1996, Aktenzeichen 110 - 83/82

"Die verwendete Planunterlagen 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."

Rehward



III Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (Gesetzblatt BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486) sowie § 87 Abs. 4 u. 1 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 13.05.1994 (GVBl. S. 723)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch BauGB Maßnahme G- in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvordnung 1990 - PlanVZO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) insbesondere §§ 1 bis 3 sowie DIN 18033.

II Gestalterische Festsetzungen

- Trennwände an Terrassen sowie selbstständige Sicht- u. Windschutzblenden sind bis 1,80m Höhe und 5,00m Länge je Grundstück zulässig.
- Es sind alle Dachformen mit Ausnahme von Flachdächern zulässig. Die Dachneigung soll zwischen 30° und 50° liegen. Die Dachgestaltung der Nebengebäude ist zwischen 30° und 50° Dachneigung auszuführen.
- Verkleinerung von Fassaden ist nur im Sockelbereich bzw. Kellerbereich zulässig.
- Grundstückseinfassungen sind nicht massiv und nicht höher als 1,00m zu gestalten.
- Die Verkehrsflächen und Gehwege werden mit Oko-Plaster befestigt. Die Gehwege sind farblich abgesetzt.

13. Pflanzliste

• Bäume

Einzelbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 14-16cm zu bepflanzen.

mittelhohe Bäume
Eberesche
Weißdorn
Eibener
Traubenkirsche
Feldahorn
Obstbäume (entsprechend einer Auswahl aus heimischen Arten)

• Sträucher

Für alle Strauch- und Heckenpflanzungen sind alle Arten aus nachfolgender Liste zulässig:

Haselnuß
Kornelrose
Kornelkirsche
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa rugosa
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Syringa vulgaris
Viburnum opulus
Ligustrum vulgare
Tilia cordata
Carpinus betulus
Cornus mas



B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
- Im Baugebiet sind nur Wohnhäuser entsprechend § 3 BauNVO zulässig.
- Ausnahmen und besondere Bestimmungen
- max. 2 Wohnungen pro Wohnhaus
- Maß der baulichen Nutzung
- GFZ 0,8
- GRZ 0,4
- Vollgeschosse I-II
- Traufhöhe max. 6,50m
- Nebenanlagen
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO sind im Baugebiet nur wie folgt zulässig: Pergolen, Klettergerüste, Müllstempel und Einfriedungen bis 1,00m Höhe.
- Bauweise und Baugrenzen
- Die Baugrenzen im Baugebiet dürfen von Bauteilen um max. 0,50m überschritten werden.
- offene Bauweise

6. Flächen für Garagen und Stellplätze

- pro Grundstück ist 1 Zufahrt zulässig
- pro Grundstück ist 1 Doppelgarage und 2 Stellplätze zulässig

7. Ver- und Entsorgungsleitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Fußweg bzw. Straßenebereich unterirdisch zu verlegen.
- Die anfallenden Oberflächenwässer sind auf dem Baugrundstück zu versickern.

8. Aufschüttungen und Abtragungen

- Aufschüttungen sind in einer max. Höhe von 1,00m über der natürlich vorhandenen Geländeoberkante zulässig. (Mit Ausnahme des Lärmschutzwalles)
- Abtragungen sind in einer max. Höhe von 1,00m unter der natürlich vorhandenen Geländeoberkante zulässig.

9. Öffentliche Flächen

- Die öffentlichen Grünflächen sind mit Baumgruppen, Einzelbäumen und Strauchgruppen in parkartiger Weise zu bepflanzen.
- Dabei ist die Pflanzliste einzuhalten.

10. Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen

- Anpflanzung von Baumreihen entsprechend der Pflanzliste zum Baugebiet.

Mindestens 75% der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind als Garten bzw. Grünfläche anzulegen

- Je 500m² Grünfläche sind unter Beachtung der Pflanzliste mit 2 Laubbäumen und 7 Sträuchern zu bepflanzen. (Anteil immergrüner Gehölze max. 20%)

11. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

- Max. 25% der nichtüberbaubaren Fläche kann teilweise versiegelt werden.
- Die Hausfassaden sind mit 10% zu begrünen.

12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

Zur Einhaltung des Schallschutzes sind die Auflagen bzw. Festlegungen aus dem Schallschutzgutachten wie folgt einzuhalten:
- Die Dammaufschüttung auf den Parzellen 1,3,4,5,6 mit einer Höhe von 3,00m, unter einer Breite von 7,00m.
- Das Steigungsverhältnis von Höhe/Breite ist mit mindestens 1:1,5 einzuhalten.

13. Fassadenbegrünung

Efeu
Kletterhortensie
Einheimische Waldrebe
Anemonenwaldrebe
Winterjasmin
Jasminum nudiflorum
Schlingenknochen
Bilderdia auberthii
Vitis vinifera
Hedera helix
Hydrangea anomala-petiolaris
Clematis vitalba
Clematis montana
Jasminum nudiflorum
Lonicera heckertii
Bilderdykia auberthii
Vitis vinifera

Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Wolfersode Nr. 17/5/96 vom 28.05.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungsstelle vom 29.05.1996 bis zum 12.06.1996 erfolgt.

29.05.1996



gez. Kubica
Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle gemäß § 24 Abs. 3 u. 4 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauVZO, hat beauftragt worden.

13.06.1996



gez. Kubica
Bürgermeister

Am 13.06.1996 wurde dieser Planentwurf genehmigt und seine Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

13.06.1996



gez. Kubica
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 16.06.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

16.06.1996



gez. Kubica
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist am 26.06.1996 und am 16.06.1996 durchgeführt worden.

16.06.1996



gez. Kubica
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich Textfestsetzung hat mit der Begründung gemäß BauGB-Maßnahmengesetz § 2 Abs. 3 auf die Dauer von 14 Tagen in der Zeit vom 21.06.1996 bis 05.07.1996 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 16.06.1996 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht. Bei Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

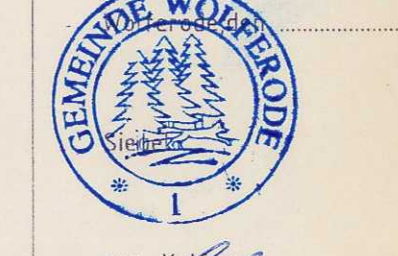
09.07.1996



gez. Kubica
Bürgermeister

Die Gemeindeverwaltung hat am 29.06.1996 den Bebauungsplan gemäß § 5 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise und gemäß § 10 BauGB einschließlich der Bauangelegenheiten-Änderungen als Satzung beschlossen.

29.06.1996



gez. Kubica
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung gemäß § 11 BauGB durch Verfügung der höheren Bauaufsichtsbehörde.

Az. "AN DER MÜHLBERGSTR"

genehmigt

gez.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beurkundet.

Wolfersode, den

Siegel

gez. Kubica

Bürgermeister

Die Genehmigungsvorgabe der höheren Bauaufsichtsbehörde vom 13.06.1996 ist am 13.06.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan Rechtsverbindlich.

Wolfersode, den

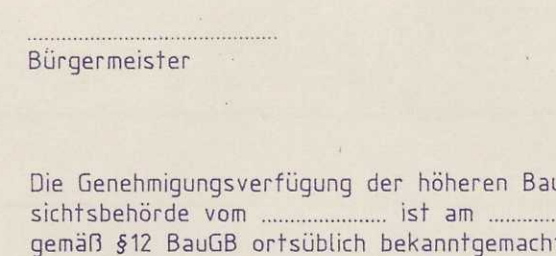
Siegel

gez. Kubica

Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist am 26.06.1996 und am 16.06.1996 durchgeführt worden.

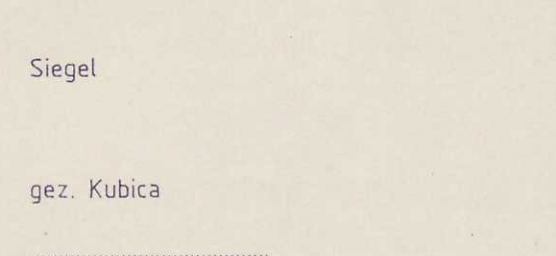
16.06.1996



gez. Kubica
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist am 26.06.1996 und am 16.06.1996 durchgeführt worden.

16.06.1996



gez. Kubica
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist am 26.06.1996 und am 16.06.1996 durchgeführt worden.

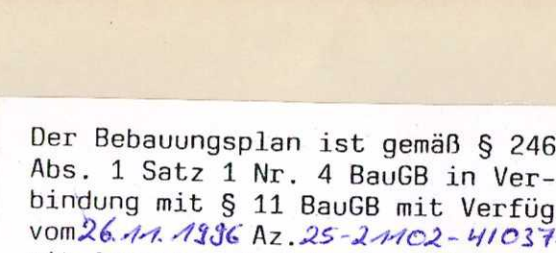
16.06.1996



gez. Kubica
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist am 26.06.1996 und am 16.06.1996 durchgeführt worden.

16.06.1996



gez. Kubica
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist am 26.06.1996 und am 16.06.1996 durchgeführt worden.

16.06.1996



gez. Kubica
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist am 26.06.1996 und am 16.06.1996 durchgeführt worden.

16.06.1996



gez. Kubica
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist am 26.06.1996 und am 16.06.1996 durchgeführt worden.

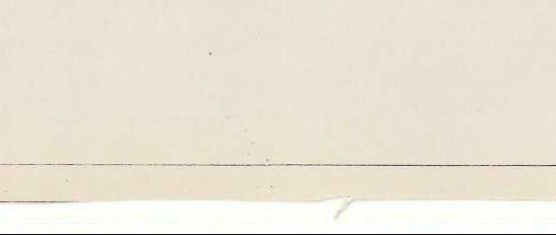
16.06.1996



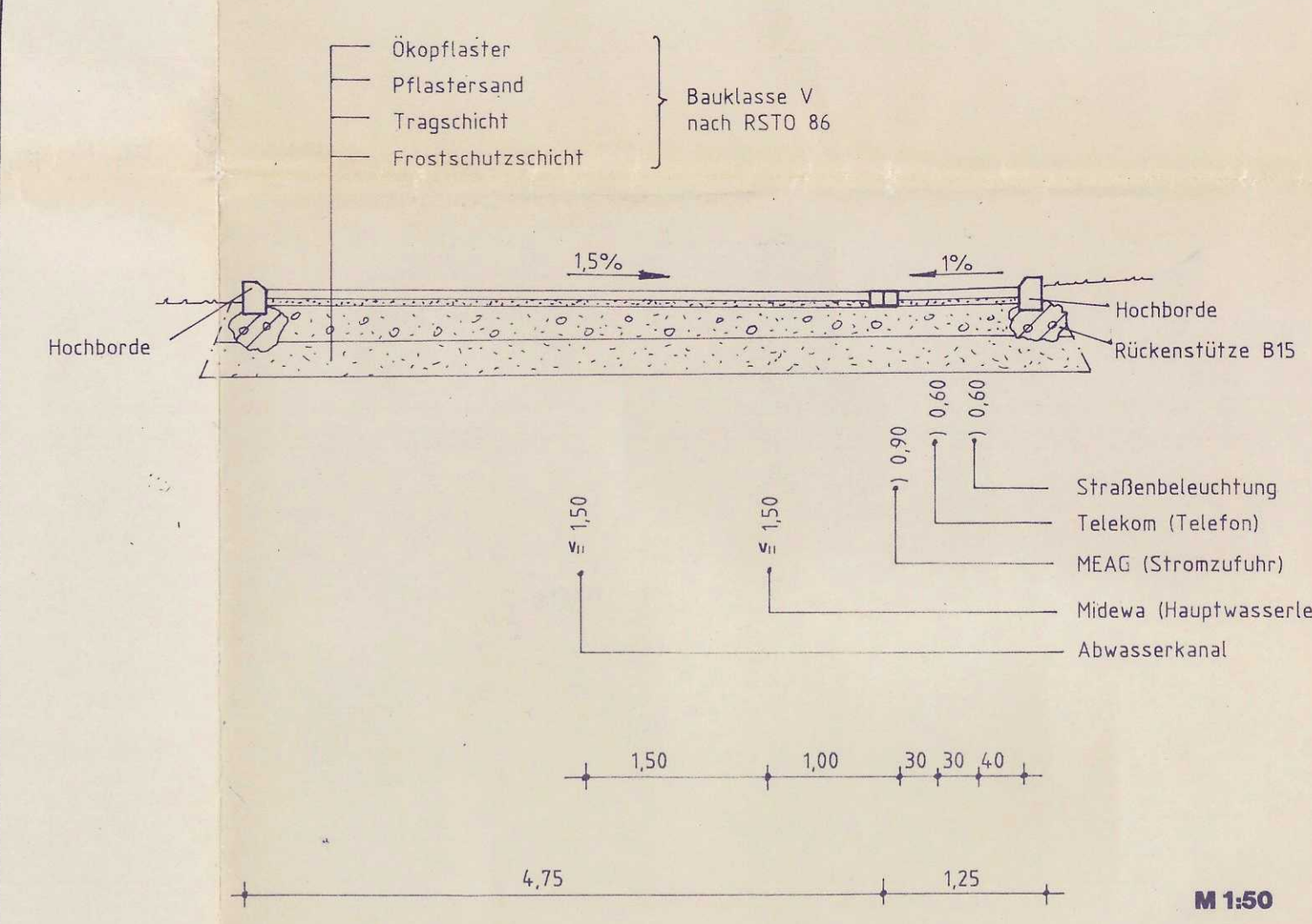
gez. Kubica
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist am 26.06.1996 und am 16.06.1996 durchgeführt worden.

16.06.1996



Strassenquerschnitt



Satzung

Satzung der Gemeinde Wolfersode

über den

Bebauungsplan Nr. 4 An der Mühbergstraße

mit baurechtsrechtlichen Festsetzungen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486) sowie nach § 87 Absatz 4 und 1 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 13.05.1994 (GVBl. S. 723) wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom 21.06.1996 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Mühbergstraße", Gemarkung Wolfersode, Flur 4, Flurstücke 570/110, 893/110, 1052/110 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit den Festsetzungen zur Gestaltung nach § 87 Abs. 4 und 1 BauO erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung

Teil B - Text

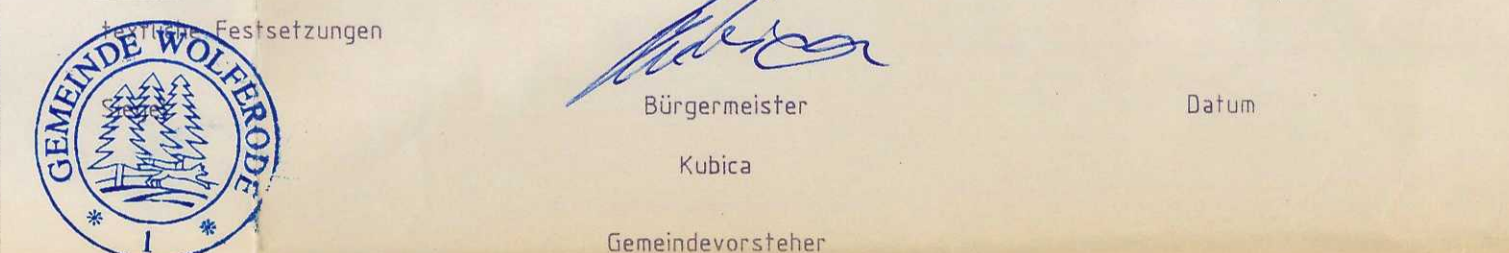
Festsetzungen

Datum

Bürgermeister

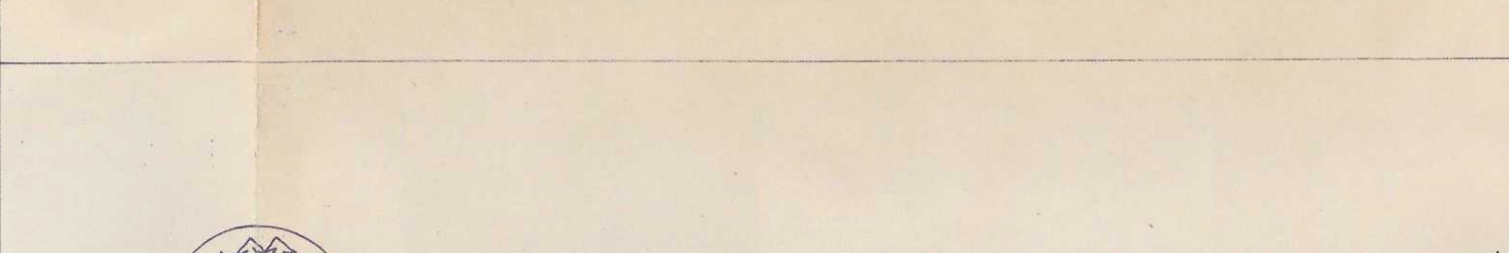
Kubica

Gemeindevorsteher



Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist am 26.06.1996 und am 16.06.1996 durchgeführt worden.

16.06.1996



gez. Kubica
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist am 26.06.1996 und am 16.06.1996 durchgeführt worden.

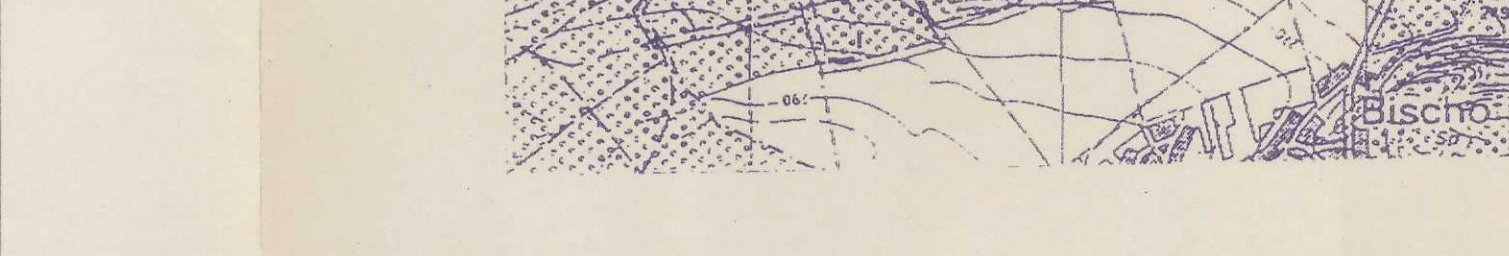
16.06.1996



gez. Kubica
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist am 26.06.1996 und am 16.06.1996 durchgeführt worden.

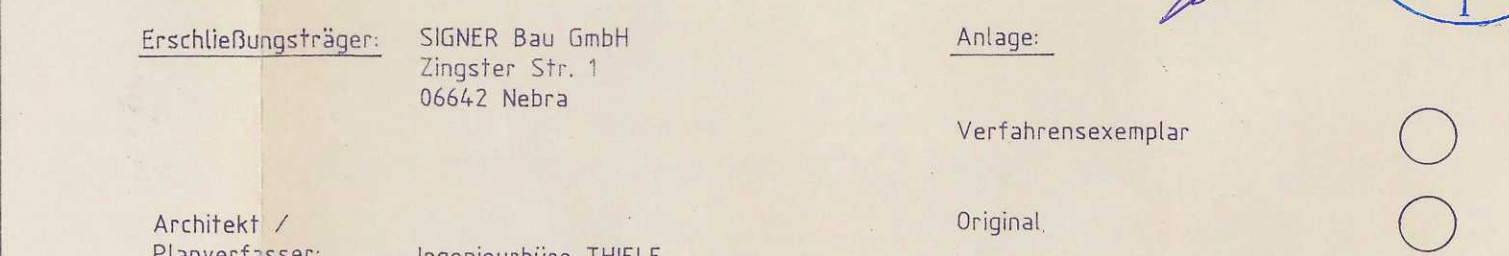
16.06.1996



gez. Kubica
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist am 26.06.1996 und am 16.06.1996 durchgeführt worden.

16.06.1996



gez. Kubica
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist am 26.06.1996 und am 16.06.1996 durchgeführt worden.

16.06.1996

