

TEIL A - PLANZEICHNUNG

M 1 : 500  
MIT ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN  
UND PLANZEICHENERKLÄRUNG



10. Die Satzung der Erweiterung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.  
Neundorf, 20.11.2001  
Der Bürgermeister

11. Die Erweiterung des Bebauungsplanes der Gemeinde Neundorf sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der öffentlichen Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.11.2001 im amtlichen Mitteilungsblatt "Salzlandbote" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.11.2001 in Kraft getreten.  
Neundorf, 20.11.2001  
Der Bürgermeister

12. Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte des Katasteramtes Staßfurt: 7144-3  
Gemeinde: Neundorf (Anhalt)  
Gemarkung: Neundorf (Anhalt)  
Flur: 2  
Maßstab: 1:500  
Stand der Planunterlage (Monat, Jahr): 03/2001  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Staßfurt am: 09.06.2000  
Aktenzeichen: A8-2302/00

PLANZEICHENERKLÄRUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch vom 27.08.1997 B681 I Seite 2141, in der zur Zeit gültigen Fassung.

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

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNO)

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

0,4 Geschossflächenzahl  
0,4 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse

3. VERKEHRSLÄCHEN  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Strassenbegrenzungslinie  
Strassenverkehrsfläche

4. GRÜNFLÄCHEN  
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Flächensignatur  
private Grünfläche

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT  
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes  
(§ 9 Abs.7 BauGB)

NUTZUNGSCHABLONE

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	

HINWEIS

A Fläche bei eventueller Erweiterung Wohngebiet "Am Gänseanger" für Straßenverkehrsfläche vorgesehen

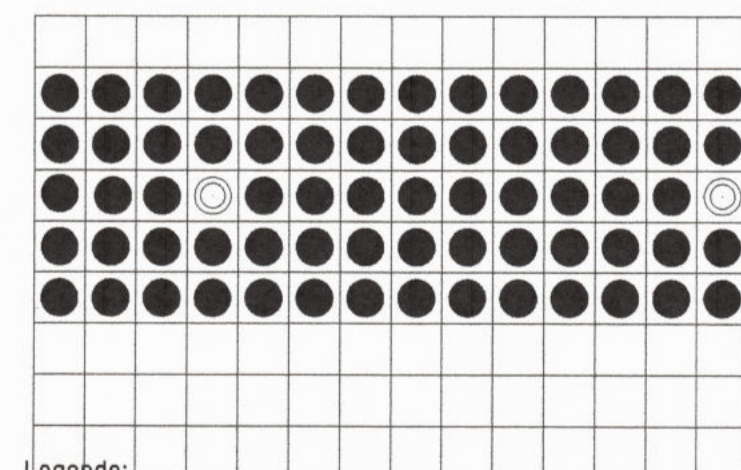
TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grundordnerische Festsetzungen

- Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist dort zurückzuhalten und flächenförmig zu sickern. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- Für die Bepflanzung der öffentlichen und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Gehölzen sind, außer Obstgehölze, nur Bäume und Sträucher der potentiellen, natürlichen Vegetation zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)
- Nördlich des erweiterten Baugebietes ist ein 5 m breiter Grünstreifen, bestehend aus Feldgehölzen, anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein strauchartiges Gehölz anzupflanzen. (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a, b BauGB)
- Je 50 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein Großbaum (Stammumfang mind. 25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a, b BauGB)
- Die Sträucher und Bäume sind zu pflegen, eingegangene Pflanzen sind unverzüglich zu ersetzen. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Pflanzschema - Gehölzstreifen (5 m breit)



Legende:  
● Strauchschicht  
○ Einzelbaum

Pflanzliste

Gehölzartenliste für den nördlichen Vorgarten

- a) Bäume
- |                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Stieleiche            | Quercus robur *     |
| Traubeneiche          | Quercus petraea *   |
| Hainbuche (Weißbuche) | Carpinus betulus *  |
| Rotbuche              | Fagus sylvatica     |
| Winterlinde           | Tilia cordata *     |
| Bergahorn             | Acer pseudoplatanus |
| Spitzahorn            | Acer platanoides    |
| Gemeine Esche         | Fraxinus excelsior  |
| Feldahorn             | Acer campestre      |
- \* Hauptbaumarten

b) Sträucher

- |                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Gemeine Haselnuß        | Corylus avellana   |
| Eingrifflicher Weißdorn | Crataegus monogyna |
| verschiedene Rosenarten | Rosa spec.         |
| Roter Hartriegel        | Cornus sanguinea   |
| Rote Heckenkirsche      | Lonicera xylosteum |
| Schwarzer Holunder      | Sambucus nigra     |
| Schlehe                 | Prunus spinosa     |
| Himbeere                | Rubus idaeus       |

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gemäß § 87 BauO LSA gilt für den Gestaltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Gänseanger" in der Gemeinde Neundorf, für das Grundstück Flur 2, Flurstück 296, 297, 672 - 683.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung regelt:  
- die Gestaltung und Abmessung der Haupt- und Nebengebäude  
- die Gestaltung der Dacheindeckung  
- die Gestaltung der Einfriedung  
- die Gestaltung der befestigten Freiflächen / Stellplätze

§ 2 Anforderungen an die Gestaltung und Abmessung der Hauptkörper von Haupt- und Nebengebäuden

Nebengebäude und Garagen müssen in Konstruktion, Farbe sowie in ihrer Stellung auf das Hauptgebäude abgestimmt sein.

§ 3 Anforderungen an die Gestaltung der Dacheindeckung

- Für die Deckung der Dächer sind nur nichtglänzende Dachsteine aus Beton oder Ton zulässig.
- Für die Dacheindeckung mit Dachsteinen sind die Farben rot, braun und anthrazit zulässig. Zwischentöne sind ebenfalls zulässig.
- Ausgenommen von § 3 (1) und (2) sind Flachdächer.

§ 4 Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedungen

- Einfriedungen der Grundstücke sind nur zulässig als  
- lebende Laubhecken und / oder  
- Zäune

(2) Die Höhe von 0,80 m straßenseitig darf nicht überschritten werden. Für die äußere Abgrenzung zur Feldflur ist eine Höhe von 2 m zulässig.

(3) Erhalten Zäune einen Sockel oder Pfosten, so sind diese in einem dem Hauptgebäude entsprechendem Material auszuführen. In der Farbe sind sie dem Hauptgebäude anzugleichen. Sockel oder Pfosten aus Naturstein sind zulässig.

(4) Bei Einfriedungen der Grundstücke mit lebenden Hecken sind straßenseitig auch Tore und Türen aus Metall zulässig.

§ 5 Befestigte Freiflächen, Stellplätze

Als Material für die Befestigung von Flächen sind nur zulässig:  
Natursteinpflaster, Betonrechteckpflaster, Verbundpflaster, Natursteinplatten sowie wasserdurchlässige Materialien.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Eingeleitet aufgrund des Erweiterungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Neundorf am 02.04.1998.  
Die ortsübliche Bekanntmachung der Einleitung ist durch Abdruck in der Volksstimme "Salzland Kurier" am 22.04.1998 erfolgt.

Neundorf, 20.11.2001

Der Bürgermeister

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Neundorf hat am 07.05.1998 den Entwurf der Erweiterung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt. Der Entwurf mit der Begründung wurde am 07.05.1998 beschlossen.

Neundorf, 20.11.2001

Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.05.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neundorf, 20.11.2001

Der Bürgermeister

4. Die Entwürfe zur Erweiterung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 02.06.1998 bis zum 06.07.1998 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck in der Volksstimme "Salzland Kurier" am 20.05.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neundorf, 20.11.2001

Der Bürgermeister

5. Der Gemeinderat der Gemeinde Neundorf hat am 29.03.2001 den Entwurf der Erweiterung des Bebauungsplanes mit Begründung erneut beschlossen und zur Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt. Der Entwurf mit der Begründung wurde am 29.03.2001 erneut beschlossen.

Neundorf, 20.11.2001

Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe zur Erweiterung des Geltungsbereiches, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, haben erneut in der Zeit vom 05.06.2001 bis zum 20.06.2001 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt "Salzlandbote" am 23.05.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neundorf, 20.11.2001

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.

Vermessungsstelle  
Magdeburg, 29.11.01  
Ort / Datum

Unterschrift

8. Der Gemeinderat der Gemeinde Neundorf hat die vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange am 08.11.2001 geprüft und gemäß § 1 (6) BauGB abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

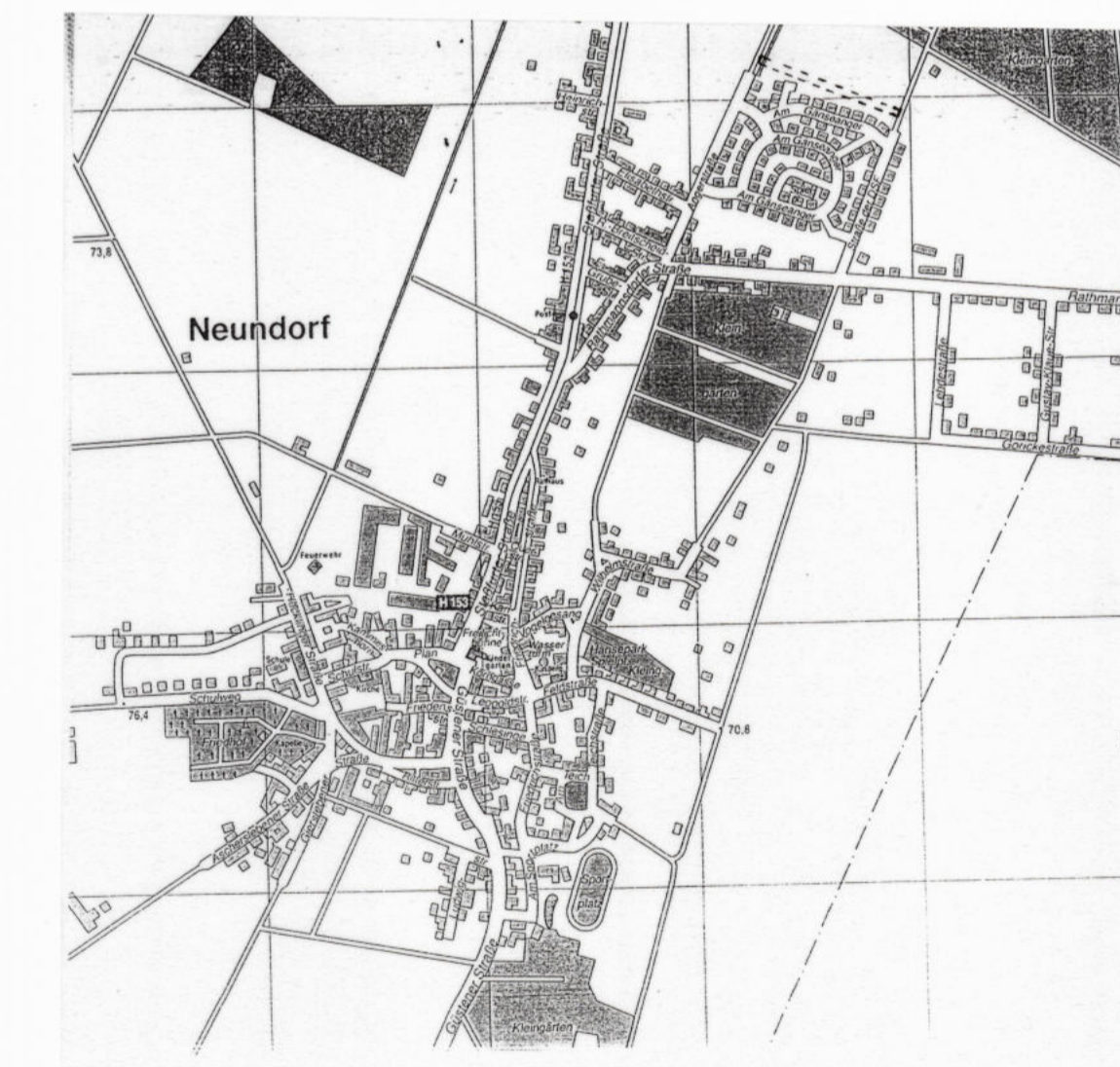
Neundorf, 20.11.2001

Der Bürgermeister

9. Die Erweiterung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 08.11.2001 vom Gemeinderat der Gemeinde Neundorf als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Neundorf, 20.11.2001

Der Bürgermeister



GEMEINDE NEUNDORF

- ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 01/91 -  
WOHNGEBIET -AM GÄNSEANGER-

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG  
NACH § 87 Abs. 3, SATZ 1 UND 4 BauO LSA

PLANUNG: DIPL.-ING. H.-J. KRAUBE  
- BERATENDER INGENIEUR -  
HOCH- UND TIEFBAUPLANUNG  
WINDMÜLLERSTRASSE 2  
39418 STAßFURT  
DATUM: 15.03.2001  
M 1 : 500

Urschrift