

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet

2. Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

3. Nutzungsschablone

WR	
0,4	0,4
1	FH 9,30m
0	EDR

Art der baulichen Nutzung: WR-Reines Wohngebiet	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	max. zul. Firsthöhe über OK Straße
Offene Bauweise	Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser zulässig

4. Sonstige Planzeichen

- Räumlicher Geltungsbereich B-Plan - Änderungsbereich der örtlichen Bauvorschrift
- Änderungsbereich für die planungsrechtlichen Festsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Hauptfrischrichtung

Hinweise

- Gebäudebestand
- Bestehende Flurstücksgrenze
- 653 Flurstücksnummer

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vorl. Plangrundlage: Auszug aus dem amtlichen ALK der VG - kein amtlicher Plan  
 Gemeinde: Neundorf (Anhalt)  
 Gemarkung: Neundorf (Anhalt)  
 Flur: 2 (außerhalb Geltungsbereich auch Flur 1)  
 Maßstab: 1:1000 - im Original  
 Stand der Planunterlage: ..... am .....  
 Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch .....  
 Az: .....

Ausschnitt aus der Topografischen Karte Maßstab 1:50.000 i.O.-vergrößert  
 Blatt-Nr. L 4134  
 Herausgabjahr: 2001  
 Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch LVermD am 24.10.2002  
 Genehmigungs-Nr. LVermD/452/2002

Vermessungsstelle  
 Bernburg, 10.12.2004  
 Ort, Datum  
 Unterschrift:   
 Dienststelle:

Textliche Festsetzungen:

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die maximale Sockelhöhe beträgt 1,0m über der OK Straße. Sockel bezeichnet dabei den unmittelbar über dem Gelände liegende Teil der Gebäudeaußenfläche, die sich unterhalb der OK des fertig ausgebauten Erdgeschossfußbodens befindet.

1.2 Die maximale Höhe von Garagen beträgt 2,60m über der OK Straße. Die maximal zulässige Länge von Garagen beträgt 8,0m.

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 90 BauO LSA)

1. Dachform, Dachneigung

1.1 Es sind ausschließlich Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 32 - 48° zulässig

1.2 Für Garagen und Nebenanlagen sind entweder Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 32-45° oder Flachdächer (bis max. 3°) zulässig

2. Gestalterische Anpassung von Nebengebäuden

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

3. Befestigte Freiflächen, Stellplätze

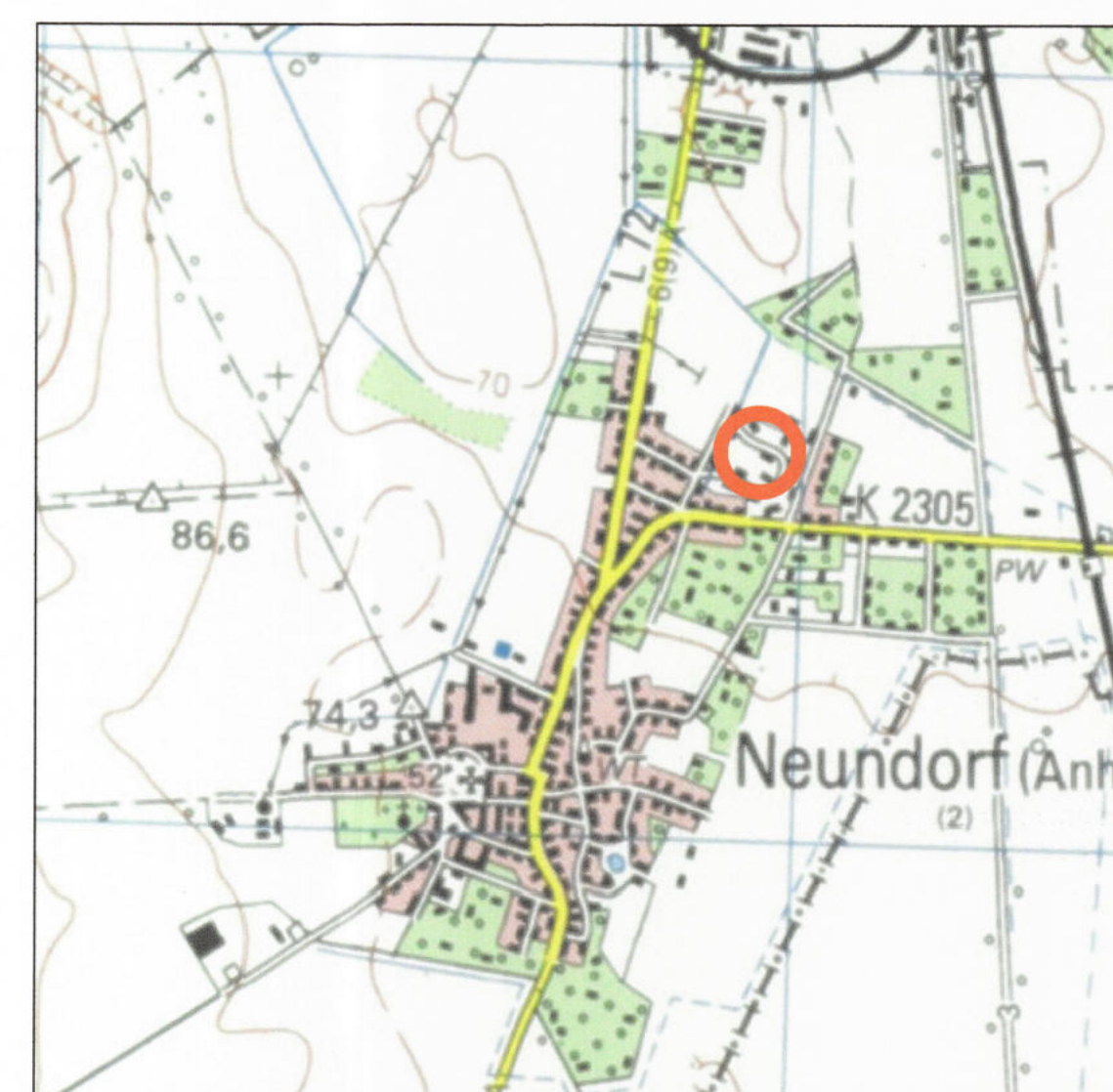
Als Material für die Befestigung von privaten Hofflächen, Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sind ausschließlich folgende Materiale zulässig: Natursteinpflaster, Betonrechteckpflaster, Verbundpflaster

Hinweise:

Es liegt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein erhöhter Grundwasserstand vor. Der einzelne Bauherr muss durch geeignete Maßnahmen sicherstellen (z.B. durch Verzicht auf einen Keller), dass Schäden an Gebäuden ausgeschlossen werden.

Die Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen sind von Bewuchs, baulichen Anlagen sowie anderen Sichthindernissen über 0,90m Höhe über der OK Straße freizuhalten. Das Sichtfeld muss nach beiden Seiten 15m weit reichen (§ 3 Abs. 2 Gefahrenabwehrverordnung der VG)

Planerstellung: VG Staßfurt, Planungsamt  
 Bearbeiter: Dipl.-Ing. Grein  
 Stand: 25.11.2004



Übersichtskarte (Ausschnitt aus der Topografischen Karte)

Verfahrensvermerke:

1. Das 3. Änderungsverfahren wurde eingeleitet durch Beschluss des Gemeinderates vom 13.02.2003. Der Einleitungsbeschluss wurde im amtlichen Mitteilungsblatt "Salzlandbote" am 19.03.2003 öffentlich bekanntgemacht.

Datum: 15.12.2004 (Dienstseigel)

Der Bürgermeister:

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung von Planunterlagen vom 24.3.2003 bis 11.04.2003. Die Auslegung wurde zuvor am 19.03.2003 öffentlich bekanntgemacht.

Datum: 15.12.2004 (Dienstseigel)

Der Bürgermeister:

3. Die für Raumordnung zuständigen Stellen wurden mit Schreiben vom 28.11.2001 und 11.09.2003 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Datum: 15.12.2004 (Dienstseigel)

Der Bürgermeister:

4. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 28.11.2001 und 11.09.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Datum: 15.12.2004 (Dienstseigel)

Der Bürgermeister:

5. Der Entwurf des geänderten Bebauungsplans mit Begründung wurde vom Gemeinderat am 21.07.2003 gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.09.2003 bis 27.10.2003 statt. Zuvor erfolgte eine entsprechende örtliche öffentliche Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt "Salzlandbote" am 17.09.2003. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit, Anregungen zur Planung -schriftlich oder mündlich zur Niederschrift- abzugeben, hingewiesen.

Datum: 15.12.2004 (Dienstseigel)

Der Bürgermeister:

6. Der Gemeinderat hat am 03.12.2003 die eingegangenen Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Datum: 15.12.2004 (Dienstseigel)

Der Bürgermeister:

7. Der Gemeinderat hat am 03.12.2003 den geänderten Bebauungsplan einschließlich der integrierten örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Datum: 15.12.2004 (Dienstseigel)

Der Bürgermeister:

8. Der Bebauungsplan mit integrierter örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Datum: 16.12.2004 (Dienstseigel)

Der Bürgermeister:

9. Der geänderte Bebauungsplan 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 28.12.2004 im amtlichen Mitteilungsblatt "Salzlandbote" öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.12.2004 in Kraft getreten.

Datum: 10.01.2005 (Dienstseigel)

Der Bürgermeister:

**Gemeinde Neundorf (Anhalt)**  
**Landkreis Aschersleben-Staßfurt**

**Bebauungsplan Nr. 01/91 "Wohngebiet am Gänseanger" mit örtlicher Bauvorschrift**  
**3. Änderung - Abschrift -**