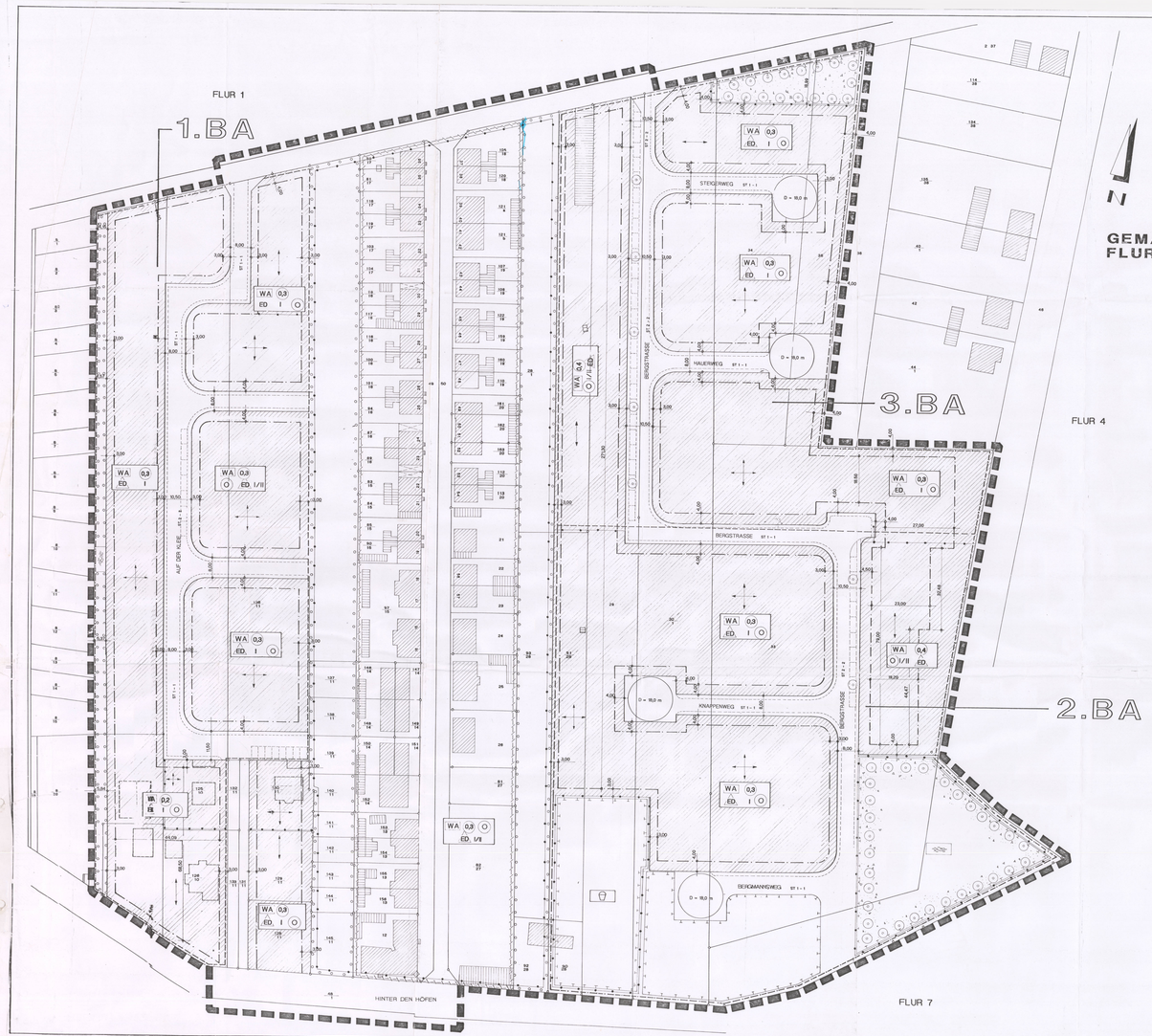


PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET

VORHANDENES ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(0,3) — GRUNDFLÄCHENZAHL

I / II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

ED — EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

O — OFFENE BAUWEISE

BAUGRENZEN

BAULINIE

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN Hauptfirstrichtung

BAUABSCHNITT

BEANTRAGTE BAUVORHABEN (teilweise genehmigt)

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN

SICHTDREIECK, (siehe textliche Festsetzung Zif. 1)

SPIELPLATZ

ST 1-1 — PRINZIP - STRASSENQUERSCHNITT,

STELLPLÄTZE (Einfahrten zu den Grundstücken sind bei endgültiger Bauplanung zu berücksichtigen)

GRÜNFLÄCHEN

ZU PNT. GRÜNLÄCHEN — GRÜNFLÄCHEN, öffentlich (Einfahrten zu den Grundstücken sind bei endgültiger Bauplanung zu berücksichtigen)

ZU PFLANZENDE BÄUME

GRÜNFLÄCHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

SONSTIGE PLANZEICHEN

GEWÄSSER

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES; ZUGLEICH GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, z.Bsp VON BAUGEBIETEN , ODER ABGRENZUNGEN DER MASSEN DER NUTZUNG ODER DER BAULICHEN ANLAGEN

BEMERKUNG : FÜR DIE STRASSENARBEITEN SIND AUSBAUPLÄNE ZU ERSTELLEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Bereich von Sichtdreiecken sind unzulässig :

   a) Stellplätze und Garagen

   b) Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkrone; hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM PUNKT GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Auf den nicht für eine Bebauung vorgesehenen Flächen sollen bei der Errichtung baulicher Anlagen vorhandene gesunde Bäume erhalten bleiben, sofern nicht unzumutbare Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der baulichen Anlage oder der Nachbarschaft bewirken.

2. Befestigungen für Gartenwege, Stellplätze, Terrassen u. ä. sollen einen möglichst hohen Fugenanteil aufzuweisen oder aus wassergebundenen Decken bestehen.

3. Gefaßtes Niederschlagswasser ist über dezentrale Versickerungsanlagen auf den Einzelgrundstücken c;m Grundwasser zuzuführen.

4. Entlang der den Straßen abgewandten Grundstücksgrenzen sollen freiwachsende Heckenstreifen in einer Tiefe von mindestens 1,0 m flächendeckend im Raster 1/1 m mit standortgerechten heimischen Sträuchern bepflanzt werden. Es soll das Bebauungsgebiet insgesamt von einer zeitgerätzen Heckenstruktur durchgrünt wird. Die Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig nachzupflanzen.

5. Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig nachzupflanzen.

6. Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB

7. Offene Fangmulden zum Auffangen von Oberflächenwasser, im Bereich der Verkehrsflächen verrohrt.

8. Teichanlage zum Sammeln von Oberflächenwasser und zur vorübgerten Weiterleitung des Regenwassers zur Vorflut.

9. Der ausgewiesene Bereich ist mit einer verbindlichen festzulegenden Planung zu belegen.

10. Flächenhafte Grenzbepflanzungen zur bessenen Einbindung und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaften.

11. Die nicht überbauten Flächen sind als Vegetationsflächen herzurichten.
    Die ausgewiesenen Grünflächen sind mit einem Pflanzangebot belegt, ebenso die privaten Grünflächen. Pflanzangebot nach § 178 BauGB, die Bepflanzung ist innerhalb von 2 Vegetationsperioden durchzuführen.

12. Einfriedungen sind aus naturbaftem Material (Lattenzäunen, Backstein) oder als Hecke (freiwachsend, geschnitten) in nachbarschaftlicher Abstimmung vorzusehen.

13. Verkehrsflächen sind mit einem unverseigelten Befestigungsaufbau zu versehen, Einstellplätzen im öffentlichen Bereich mit einem breitfugigen Pflaster.
    Einstellplätze und Fahrspuren auf dem Grundstück sind mit breitfugigen Pflaster, Schotter und wassergebundener Decke o.ä. zu befestigen.

14. Sichtdreiecken sind von der baulichen Nutzung, Aufschüttung sowie Bewuchs über 0,80 cm über der Fahrbahnoberkante freizuhalten. Bei Bäumen in diesem Bereich sollte der Kronensansatz bei 2,40 m liegen

15. Pflanzenbindungen
    Schutzpflanzungen als äußere Abgrenzung den Wohngebietes
    Schutzpflanzungen als Schutz des Spielplatzes
    Straßenbepflanzung als Ausgleich zum Eingriff : je 5 Einstellplätze 1 Baum
    Bepflanzung im Teichumfeld

16. PFLANZLISTE GEMÄSS GRÜNORDNUNGSPLAN, EINSCHLIESSLICH ERLÄUTERUNG

    Straßenbäume/Einzelbäume
    - Acer pseudoplatanus — Bergahorn
    - Sorbus — Eberesche
    - Quercus petraea — Traubeneiche

    Schutzpflanzungen des Übergang zur Landschaft
    Pflanzen wie vor
    Hochstämmige Obstgehölze
    - Populus tremula — Zitterpappel
    - Fraxinus excelsior — Esche
    - Betula pendula — Birke
    - Prunus avium — Vogelkirsche
    - Acer campestre — Feldahorn
    - Corylus avellana — Haselnuß
    - Crataegus — Dorn
    - Genista — Ginster
    - Prunus mahaleb — Traubenkirsche
    - Prunus spinosa — Schwarzdorn
    - Rosa — Wildrose
    - Sambucus — Holunder

    Bepflanzung im Teichumfeld
    - Fraxinus excelsior — Esche
    - Salix — Weiden
    - Alnus glutinosa — Erle

    Repositionspflanzen
    - Phragmites communis — Schilf
    - Juncus effusus — Flatterbimse
    - Iris pseudacorus — Schwertlilie
    - Typha latifolia — Schmalblättriger Rohrkolben
    - Scripus lacustris — Flechtbimse

3. Die nach § 4 Absatz 3 ausnahmsweise zugelassenen Gebäude wie Tankstellen, sind im vorhandenen Fall nicht zulässig

VERFAHRENSVERMERKE " TEIL B"

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Beendorf hat auf ihrer Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln erfolgt.

   Beendorf, den 23.9.96 — Bürgermeister

2. Die Stadtverwaltung hat am 26.2.96 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und zur Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ..... bekanntgegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 04.3.96 bis 26.4.96 gemäß § 3, Abs. 2 BauGB ausgelegen.

   Beendorf, den 23.9.96 — Bürgermeister

3. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden von dem beauftragten Architektur und Ingenieurbüro Noack & Sens, Haldensleben, angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. Dabei ist die zweibändige Liste für Raumordnung und Landesplanung bei der Bezirksregierung Magdeburg, gemäß § 4, Abs. 3 BauZVO, beteiligt worden.

   Beendorf, den 23.9.96 — Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Beendorf hat den Bebauungsplan, die Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, gemäß § 3, Abs. 2 BauGB, in ihrer Sitzung am 23.9.1996 als Satzung (§ 10 BauGB), einschließlich der Begründung beschlossen.

   Beendorf, den 23.9.96 — Bürgermeister

5. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....).
   Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen brauchbar des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans geometrisch einwandfrei.
   Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

   Hannover, den 12.1996 — (Vermessungsbüro)

6. Der Bebauungsplan wurde durch die Bauhnsgelenung Magdeburg, als höhere Verwaltungsbehörde, am 22.2.96 , gemäß § 246 a, Abs. 1 Punkt 4 und 18 BauGB - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt.

   Magdeburg, den .....

7. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 01.02.97 bis 08.03.97 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden.
   In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a, Abs.1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

   Die Satzung ist am 26.10.98 in Kraft getreten.

   Beendorf, den 15.10.98 — Bürgermeister

Landesverwaltungsamt Magdeburg
Genehmigung gemäß Verfügung vom Haushalt / Bau
Az: 0162 - 31
Im Auftrag

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 29.04.1996 wird hiermit ausgerfertigt.

Beendorf, den 28.01.2019 — Bürgermeister

Die rückwirkende erneute Bekanntmachung der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle der Oberhaftten Einsichtnahme erfolgte in der Zeit vom 28.02.2019 bis 18.03.2019

Beendorf, den 15.03.2019 — Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG NACH § 87 DER BAUORDNUNG DES L S A

§ 1) Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Beendorf " HINTER DEN HÖFEN". Die Begrenzung ist nebenstehend dargestellt.

§ 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

Für die Dächer der Hauptgebäude sind Satteldächer und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung soll zwischen 38 Grad und 45 Grad liegen.
Dachgauben sind erlaubt, die Summe der Ansichtsbreiten darf 50 % der Traufläng nicht überschreiten.
Dreipel sind bei eingeschossigen Bauten bis zu einer Höhe von 80 cm, bei zweigeschossigen von 40 cm zulässig.

§ 3 Anforderungen an die Gestaltung von Nebengebäuden

Nebenanlagen wie Pergola, Schuppen Carport's erhalten ein Flach-, Sattel- oder Pultdach. Als Material darf Holz und Glas verwendet werden.

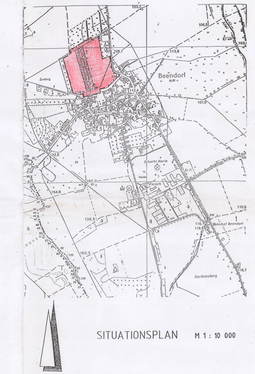
§ 4 Anforderungen an die Einfriedung

Einfriedung als Begrenzung zu öffentlichen Verkehrswegen sind max. in einer Höhe von 0,80 cm zulässig. Es sollte naturhaftes Material, wie Lattenzäune, Hecken vorgesehen werden

§ 5 Ordnungswidrigkeiten (nach § 85 BO LSA)

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfverfasser oder Unternehmer ohne Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht die Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht bzw. gegen den Paragraphen 85 BO LSA verstößt.

Genehmigungsfassung
Juli 1996


Beendorf
Dorfstraße
Dorfstraße
Bergstraße
Dorfstraße
Dorfstraße
Dorf