

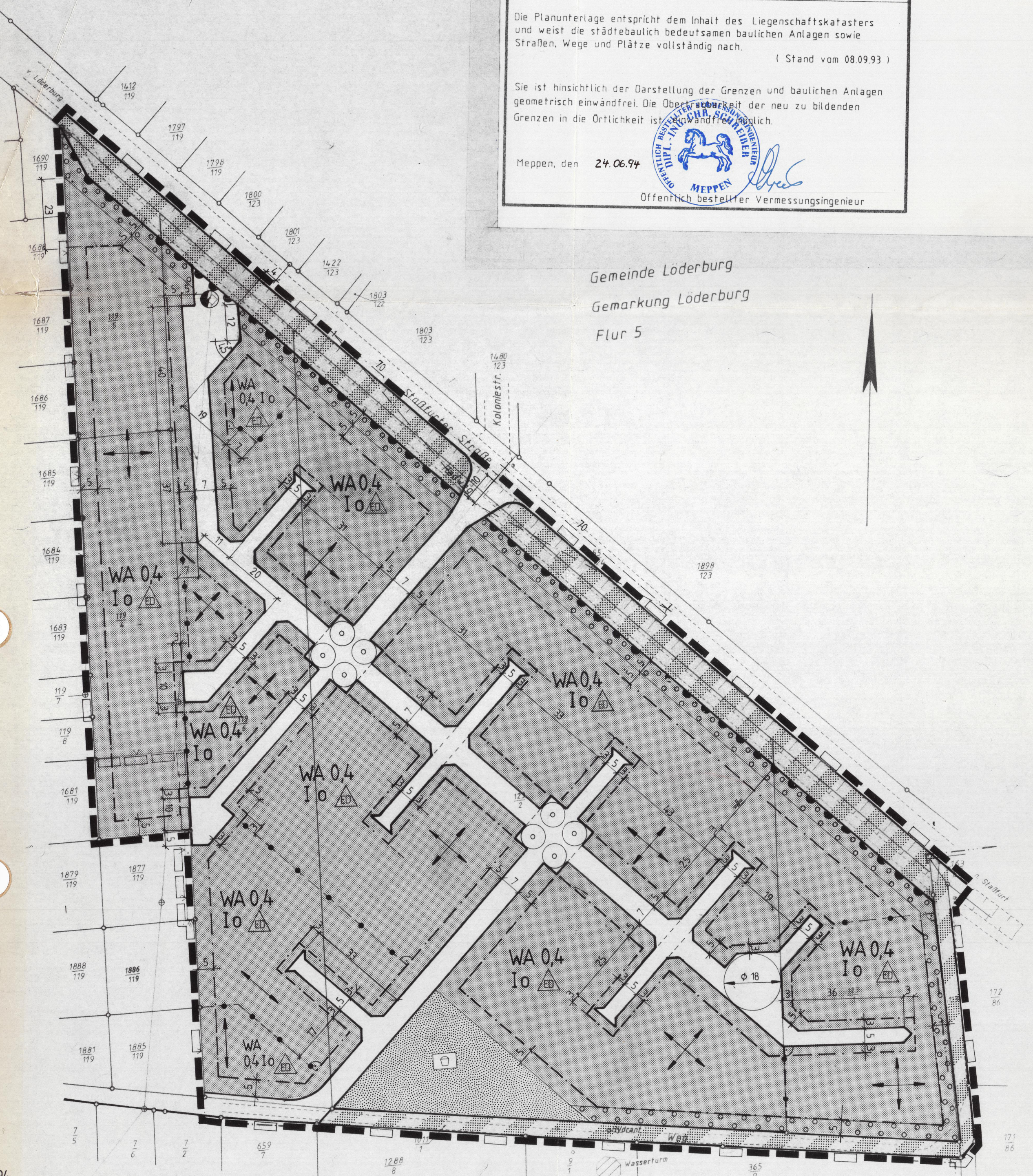
Landkreis Staßfurt
Gemeinde Löderburg
Gemarkung Löderburg
Flur 5 Maßstab 1:1000

angefertigt durch: Dipl.-Ing. Christian Schreiber
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
AZ L921258-4

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 08.09.93)

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Ober- und unterirdischen Grenzen in der Örtlichkeit sind nicht festzulegen.

Magden, den 24.06.94
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



- PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90)**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
s. textliche Festsetzung Ziff. 1
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
 - I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- o OFFENE BAUWEISE
 - △ NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG, offene Bauweise
 - BAUGRENZE
 - STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, Hauptgebäude-richtung
- VERKEHRSLÄCHEN**
- STRASSENVERKEHRSLÄCHEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 2
 - STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
 - VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, Rad-/Fußweg mit beidseitigen Grünstreifen, s. textliche Festsetzung Ziff. 3
 - SICHTDREIECK, s. textliche Festsetzung Ziff. 4
 - BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**
- ⊙ ELEKTRIZITÄT, TRAFU
- GRÜNFLÄCHEN**
- GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH
 - ⊞ SPIELPLATZ
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 5
 - ZU PFLANZENDER BAUM, s. textliche Festsetzung Ziff. 6

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS, ZUGLEICH GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
 - GRENZE DER RÄUMLICHEN GRENZE DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANS "AM WASSERTURM MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG"
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- DIE ERRICHTUNG VON GARAGEN UND CARPORTS IST NUR AUF DEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG.
 - INNERHALB DER ERSCHLISSSTRASSEN SIND GROSSBÄUME (STAMMUMFANG MIND. 25 cm GEMESSEN IN 1,00 m HOHE) DER STANDORTGERECHTEN VEGETATION ZU PFLANZEN.
GEM. § 9 (1) Nr. 25b BauGB GILT: DIE GEHÖLZE SIND ZU ERHALTEN UND IM FALLE IHRES ABGANGES DURCH NEUE ZU ERSETZEN.
 - DER GRÜNSTREIFEN ZWISCHEN DEM RAD-/FUSSWEG UND DER STRASSE IST ALLEEARTIG ZU BEPFLANZEN. ZU VERWENDEN SIND GEHÖLZE DER STANDORTGERECHTEN VEGETATION.
GEM. § 9 (1) Nr. 25b BauGB GILT: DIE GEHÖLZE SIND ZU UNTERHALTEN UND IM FALLE IHRES ABGANGES DURCH NEUE ZU ERSETZEN.
 - IM BEREICH VON SICHTDREIECKEN SIND UNZULÄSSIG:
 - STELLPLÄTZE UND GARAGEN
 - NEBENANLAGEN I. S. DES § 14 (1) BauNVO, EINFRIEDUNGEN UND BEWUCHS MIT MEHR ALS 0,80 m HOHE ÜBER STRASSENKRONE: HIERVON AUSGENOMMEN SIND EINZELBÄUME MIT EINEM KRONENANSATZ NICHT UNTER 2,50m.
 - ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEM. § 9 (1) Ziff. 25a + b BauGB. INNERHALB DER FLÄCHEN MIT DER FESTSETZUNGEN "ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN" GILT FOLGENDES PFLANZGEBOT:
 - JE 100 qm BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN GROSSBAUM (STAMMUMFANG MIND. 25 cm GEMESSEN IN 1,00 m HOHE) ZU PFLANZEN.
 - JE 3 qm BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN STRAUCHARTIGES GEHÖLZ ZU PFLANZEN.
 - ZU VERWENDEN SIND BÄUME UND STRAUCHARTIGE GEHÖLZE DER STANDORTGERECHTEN VEGETATION.
 - DIE GEHÖLZE SIND ZU UNTERHALTEN UND IM FALLE IHRES ABGANGES DURCH NEUE ZU ERSETZEN.
 - GEM. § 9 (1) Ziff. 25a BauGB ZU PFLANZENDER BAUM. ZU VERWENDEN SIND GROSSBÄUME (STAMMUMFANG MIND. 25 cm GEMESSEN IN 1,00 m HOHE) DER STANDORTGERECHTEN VEGETATION.
GEM. § 9 (1) Nr. 25b BauGB GILT: DIE GEHÖLZE SIND ZU UNTERHALTEN UND IM FALLE IHRES ABGANGES DURCH GLEICHARTIGE ZU ERSETZEN.

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG**
- § 1 GELTUNGSBEREICH**
- Räumlicher Geltungsbereich**
Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "1. Änderung Am Wasserturm", Gemeinde Löderburg.
 - Sachlicher Geltungsbereich**
Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG regelt:
 - die Gestaltung und Abmessung der Haupt- und Nebengebäude
 - die Gestaltung der Dächer
 - die Gestaltung der Außenwände
 - die Gestaltung der Einfriedungen
 - die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
 - die Gestaltung der befestigten Freiflächen/Stellplätze.
- § 2 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND ABMESSUNG DER HAUPTKÖRPER VON HAUPT- UND NEBENGEBAUDEN**
- Die Oberkante des Sockels darf max. 0,6 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern (Sockel ist der unmittelbar über dem Gelände liegende Teil der Gebäudeaußenfläche, die sich unterhalb des Erdgeschloßbodens befindet.).
 - Nebengebäude und Garagen müssen in Konstruktion, Material, Farbe, sowie ihrer Stellung auf das Hauptgebäude abgestimmt sein.
- § 3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORMEN**
- Für die Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 38° - 48°.
 - Für Nebengebäude, Anbauten und Garagen sind auch Pultdächer mit einer Neigung von mind. 25° zulässig, wenn diese als Anbau an das Hauptgebäude erfolgen und der höchste Punkt des Pultdaches dabei die Traufhöhe des Hauptgebäudes nicht überschreitet.
 - Für Garagen sind zudem Flachdächer mit einer Neigung von max. 3° zulässig.
 - Abweichend von § 3 (1) sind für Hauptgebäude gegeneinander gestellte Pultdächer mit einer Dachneigung von mind. 40° zulässig.
- § 4 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG**
- Für die Deckung der Dächer nach § 3 (1), § 3 (2) und § 3 (4) sind nur nichtglänzende Dachsteine aus Beton und Ton zulässig.
 - Die Dachdeckungen nach § 4 (1) sind nur in der Farbreihe ROT: RAL 2001, RAL 3000, RAL 3016 zulässig. Zwischentöne sind zulässig.

- § 5 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER AUSSENWÄNDE**
- Für die Außenwände der Gebäude ist nur Ziegelsichtmauerwerk in der Farbreihe ROT: RAL 2001, RAL 3009, RAL 3011, RAL 3016 zulässig. Zwischentöne sind zulässig.
 - Für Giebeltriangel und wetterbeanspruchte Außenwände sind Verkleidungen zulässig.
 - Als Material für Verkleidungen sind nur zulässig:
 - Dachziegel in Material und Farbe der Dachdeckung.
 - Holz in senkrechter Schalung (Deckelschalung, Leistschalung o.ä.). Gewölbte Schalungen und Schindeln sind nicht zulässig. Der Anstrich der Holzflächen ist nur zulässig als farblosler Schutzanstrich und in den Farbriehen GRAU: RAL 7001 bis 7010, RAL 7032 bis 7039; BRAUN: RAL 8000, 8003 bis 8004, RAL 8007 bis 8008. Zwischentöne sind zulässig.
 - Abweichend von (1) sind für die Außenwände der Gebäude geputzte Flächen in den Farbriehen GELB, RAL 1013 bis RAL 1015 und WEISS RAL 9001 bis RAL 9002 zulässig. Zwischentöne sind zulässig.
- § 6 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER EINFRIEDUNGEN**
- Einfriedungen der Grundstücke sind nur zulässig als:
 - lebende Hecken
 - Holzzaun mit senkrechten Latten
 - Zäune aus Maschendraht sind als Nachbargrenzen zulässig.
 - Die Höhe von 1,20 m straßenseitig darf nicht überschritten werden.
 - Erhalten Zäune einen Sockel oder Pfosten, so sind diese in einem dem Hauptgebäude entsprechend Material auszuführen. In ihrer Farbe sind sie zulässig.
 - Bei Einfriedungen der Grundstücke mit lebenden Hecken sind auch Tore und Türen aus Metall zulässig.
- § 7 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
- Für die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Gehölzen sind außer Obstgehölzen nur Bäume und Sträucher der potentiellen natürlichen Vegetation zulässig.
- § 8 BEFESTIGTE FREIFLÄCHEN - STELLPLÄTZE**
- Als Material für die Befestigung von Zufahrten, Hofflächen, Parkplätzen oder ähnlichem sind nur zulässig:
- Natursteinpflaster
 - Pflaster aus Ziegelsteinen
 - Betonrechteckpflaster
 - wassergebundenes Mineralgemisch.
- § 9 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**
- Ordnungswidrig handelt nach § 81 (1) Abs. 12 BauO des Landes Sachsen-Anhalt wer als Bauherr, Entwurfsverfasser, Unternehmer, Bauleiter oder als deren Vertreter vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführen läßt oder durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 8 dieser ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 81 (3) BauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden.

SATZUNG DER GEMEINDE LÖDERBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "1. ÄNDERUNG AM WASSERTURM MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2378), sowie nach § 83 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBl. I S. 929), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 1992 (GVB. LSA S. 730), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 09. Juni 1994 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan "1. Änderung Am Wasserturm mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung" für das Gebiet am südlichen Ortsrand, südlich der Kreisstraße K 303, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, erlassen:

Löderburg, den 27.6.94

(Gemeindevertretervorsteher) *Tauwiesche* (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 03.03.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 04.03.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Löderburg, den 27.6.94

(Bürgermeister) *Tauwiesche*

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in der Örtlichkeit übertragen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Bohlweg 1 38100 Braunschweig
Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Rückmarsdorfer Str. 28 a 04179 Leipzig

Braunschweig, den 22.06.1994 *Dr. Ing. W. Schwerdt* (Planverfasser)

Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 05.05.1994 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Löderburg, den 27.6.94

(Bürgermeister) *Tauwiesche*

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 05.05.1994 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.05.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 19.05.1994 bis 02.06.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegen.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 5 BauGB-MaßnahmenG mit Schreiben vom 10.05.1994 zu einem Anhörungstermin am 19.05.1994 in der Gemeinde Löderburg eingeladen worden. Die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 02.06.1994 ist gegeben worden.

Löderburg, den 27.6.94

(Bürgermeister) *Tauwiesche*

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am 09.06.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Löderburg, den 27.6.94

(Bürgermeister) *Tauwiesche*

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 1 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az: 25.33-21700, vom 20.06.1994) unter Auflagen/mit Maßgaben/mit Ausnahme der kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Magdeburg, den 20.10.1994

(Regierungspräsidium) *siehe Siegel*

Der Gemeinderat ist den in der Genehmigungsverfügung vom (AZ:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in ihrer Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom 19.5.94 bis 26.94 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.5.94 ortsüblich bekanntgemacht.

Löderburg, den 27.6.94

(Bürgermeister) *Tauwiesche*

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gem. § 12 BauGB am 05.11.1994 im Amtsblatt *Volksstimme* bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 06.11.1994 rechtsverbindlich geworden.

Löderburg, den 08.11.1994

(Bürgermeister) *Tauwiesche*

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Löderburg, den 19.12.1995

(Bürgermeister)

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttretens des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Löderburg, den 06.12.2001

(Bürgermeister)

Regierungspräsidium Magdeburg
Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage

mit Auflagen/Maßgaben vom 20.10.1994
Im Auftrag: *Wpx*

GEMEINDE LÖDERBURG
1. ÄNDERUNG AM WASSERTURM
MIT ÖRTL. BAUVORSCHRIFT Ü. GESTALTUNG
BEBAUUNGSPLAN

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing.W. Schwerdt Braunschweig/Leipzig