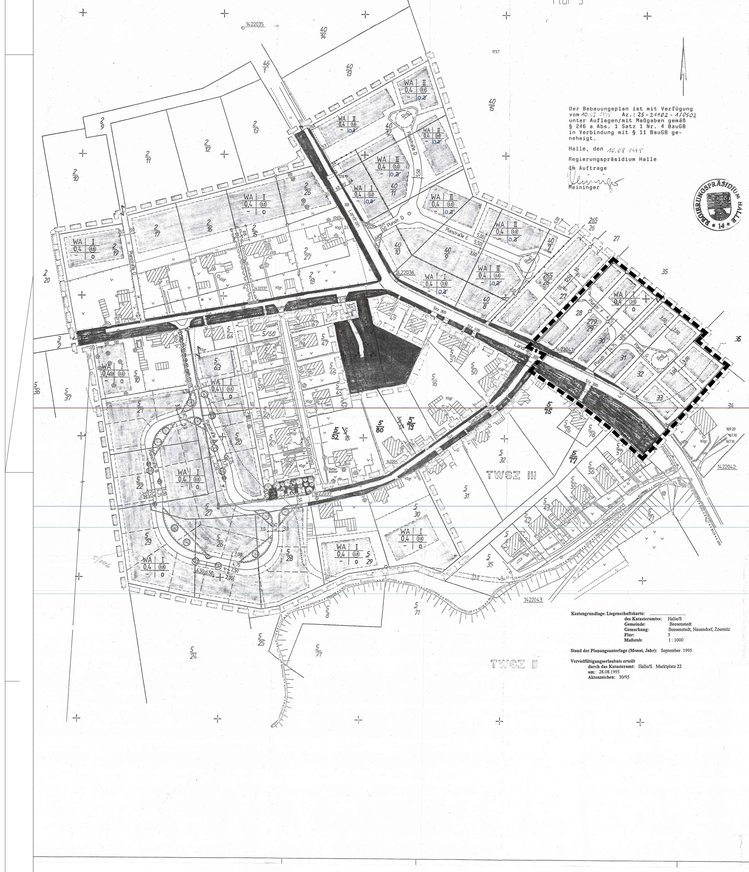
BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET "SIEDLUNG NORD" DER GEMEINDE BEESENSTEDT



Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom 05.12.1996 Az.: 23-2462.-4/9502 unter Auflagen/mit Maßgaben gemäß § 6 Abs. 3 bzw. § 11 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 11 BauGB genehmigt.

Halle, den 16.08.1997

Regierungspräsidium Halle
Im Auftrage

Meisinger

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:
des Katasteramtes: Halle/S
Gemarkung: Beesenstedt
Flur: Beesenstedt, Nauendorf, Zöbnitz
Maßstab: 1 : 1000

Stand der Planungsunterlage (Monat, Jahr): September 1995

Vermäßungsunterlagen/Amtliches erstellt durch das Katasteramt: Halle/S. Merkplatz 22
am: 12.09.1995
Aktenzeichen: 50/95

RECHTSGRUNDLAGEN

- §§1, 2, 8, 9, 10, 10, 13, 05 und 172 des Baugesetzbuches (BauGB) idF der Bekanntmachung vom 08.12.986, (BGl. BI I,2253) zuletzt geändert durch Erlaß vom 31.08.1993, (BGBl I 1993, 1523)
- §§1-23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) idF der Bekanntmachung vom 23.01.990 (BGBl I 132), geändert durch Eingrenzverfügung vom 20.08.993, (BGBl I 1493, 1523)
- §§1 und 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.990 (BGBl.990 I 58)
- Gesetz über Baunutzung BauG) vom 23.06.994, (GVBl. S. 723) des Landes Sachsen-Anhalt
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.02.992
- §30 des Bundesimissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 15.03.974, (BG Bl) S.721, 1193, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.986 (BG Bl I S.1165)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planungsunterlage erfüllt der Inhalt der Liegenschaftskarte. Die Aktualität der Gebäudedarstellung wurde örtlich nicht überprüft. Die Liegenschaftsgrenzen wurden aus den Maßnahme 1 : 2000 der Liegenschaftskarte fotografisch umgekehrt und graphisch über örtlich ermittelte Festpunkte angepaßt. Für die Übertragungfehler der neu zu fixierenden Grenzen in die Örtlich sind Genauigkeitsabweichungen inferzuhalten.

Halle, den 19.07.1996

LANDESVERMESSUNGSAMT HALLE
Leiter des Katasteramtes

Der Gemeinderat hat am 18.09.1992 gem. § 10 Abs. 2 B des BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäßes §2 B des BauGB am 14.09.1993 ortsüblich bekannt gemacht.

Beesenstedt, den 03.08.995

Bürgermeister

GEMEINDE BEESENSTEDT

Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange wurden gemäßes §4 BauGB bei der Planaufstellung beteiligt.

Beesenstedt, den 03.08.995

Bürgermeister

GEMEINDE BEESENSTEDT

Der gemäß § 3 Abs. (2) BauGB vorgeschriebene Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt und wurde am 4.11.1994 ortsüblich bekannt gemacht

Beesenstedt, den 03.08.995

Bürgermeister

GEMEINDE BEESENSTEDT

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich textlicher Festsetzung und Begründung gemäß §3 (2) BauGB hat über die Dauer eines Monats vom 03.09.93 bis 03.10.993, sowie vom 2.09.94 bis 4.10.94 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.09.93, sowie am 2.09.94 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Beesenstedt, den 03.08.995

Bürgermeister

GEMEINDE BEESENSTEDT

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 5.10.994 geprüft.
Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der "zweiten" öffentlichen Auslegung wurden am 4.11.994 geprüft. Das Ergebnis ist jeweils mitgeteilt worden.

Beesenstedt, den 03.08.995

Bürgermeister

GEMEINDE BEESENSTEDT

Der Gemeinderat hat den vorgebrachten Bedenken und Anregungen zu den Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist jeweils mitgeteilt worden.

Beesenstedt, den 03.08.995

Bürgermeister

GEMEINDE BEESENSTEDT

Der Gemeinderat hat am 2.03.95 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Beesenstedt, den 03.08.995

Bürgermeister

GEMEINDE BEESENSTEDT

Der Gemeinderat beschließt am 21.06.1995 die Bestätigung der Mängelliste und Auflagen gem. Verfügung des Regierungspräsidiums Halle vom 16.08. 1995, Az.23-2102.-1/0502

Die Begründung wurde dementsprechend geändert und gefertigt.

Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Beesenstedt, den

Bürgermeister

GEMEINDE BEESENSTEDT

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 15.11.1995 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft „Westlicher Saalekreis", Am Rathaus 31 (Bauamt) in 06198 Salzatmünde von jedermann eingesehen werden kann. Über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben.

Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Beesenstedt, den

(Bürgermeister)

GEMEINDE BEESENSTEDT

Verfahrensvermerke zur 1. vereinfachten Planänderung vom 15.10.1998

Der Gemeinderat von Beesenstedt hat in einer Sitzung am 15.10.1998 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 05.11.1998 bis 11.11.1998 bekanntgemacht.

Beesenstedt, den 26.04.1999

Bürgermeister

Die Benachrichtigung über die Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 22.10.1998 und 26.03.1998 durchgeführt.

Beesenstedt, den 26.04.1999

Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Beesenstedt hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.04.1999 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.
Das Ergebnis der Prüfung der Bedenken und Anregungen ist mitgeteilt worden.

Beesenstedt, den 26.04.1999

Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

Mass und Art der baulichen Nutzung

Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Bauweise

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO

Mass der baulichen Nutzung

z. B. 0,4 — Grundflächenzahl GRZ §19 BauNVO

z. B. (0,8) — Geschossflächenzahl GFZ §20 BauNVO

z. B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze §20 BauNVO

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

o — offene Bauweise §22 Abs.2 BauNVO

a — abweichende Bauweise §22 Abs.4 BauNVO

---------- — Baugrenze §23 Abs.3 BauNVO

Festsetzungen gemäss BauGB

P — öffentliche Parkfläche

Sichtflächen von der Bebauung freizuhalten
Anpflanzung von Sträuchern
max. 0,60 m hoch §9 Abs.1 Nr.10 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Gehweg
Park-, Grünstreifen
Strassenverkehrsfläche §9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Gehweg

öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün §9 Abs.1 Nr.11 BauBG

private Grünfläche

SPA — Versorgungsfläche - Trafostation §9 Abs.1 Nr.12 BauBG

öffentliche Grünfläche - Parkanlage

Spielplatz

Pflanzgebot - Einzelbäume §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grundstücksaufahrt

Sonstige Zeichen (Keine Festsetzungen, nur Hinweise)

bestehende Gebäude

Katastergrenze mit Grenzpunkt

geplante neue Grundstücksgrenze

z.B. 282/1 — Flurstücks Nummer

Wasserschutzgebiete

Grenze des Trinkwasserschutzgebietes (TWSZ)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit Verfügung vom 14.03.2000 Az.: 23-2462.-4-A 10802 genehmigt.

Halle, den 14.3.2000

Regierungspräsidium Halle
Im Auftrage

Walter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Satzung der Gemeinde Beesenstedt über den Bebauungsplan Wohngebiet "Siedlung Nord" mit baurechtsgerichtlichen Festsetzungen

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. April 1994 (BGBl. I S. 766) sowie nach §9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit §87 Absatz 4 und 6 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.08.994 (GVBl. S. 723) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Wohngebiet "Siedlung Nord" bestehend aus der Planzeichnung und dem Text mit den Festsetzungen zur Gestaltung nach §87 Abs. 4 und 1 BauO erlassen:

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. §9 Abs. 1-7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
§9 (1) BauGB (V.m. BauNVO)

1.1 Die Art der baulichen Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet (WA).

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. §9 (1) BauGB (V.m. §16 ff BauNVO)

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist für das Allgemeine Wohngebiet auf GRZ=0,4 festgelegt.
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO mitzurechnen.
Wenn die Einhaltung oben genannter Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

2.2 Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird im gesamten Wohngebiet mit GFZ = 0,8 festgelegt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II. Planeinschrieb in nordsüdlichen Teilbereich "Zwei".

Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im übrigen Teil des Bebauungsgebietes. "Ein Vollgeschoss".

Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig.

3. Bauweise §9 (1) 2 Bau GB (V.m. § 22 Bau NVO)
~~In nordsüdlichen Teilgebiet gilt die abweichende Bauweise. Demnach sind Reihenhäuser bis 60m Länge möglich.~~
Im übrigen Gebiet ist die offene Bauweise zulässig. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen §9 (1) Nr.2 Bau GB (V.m. §23 Bau NVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch die Baugrenze festgesetzt.

5. Stellung der baulichen Anlagen §9 (1) 2 Bau GB)
Die Stellung der baulichen Anlagen wird festgesetzt.

6. Höhenlage baulicher Anlagen
Für die Höhenentwicklung der Gebäude ist die Oberkante des Erdgeschoß-fußbodens bestimmend.
Jeden Baugesuch ist ein Gebäudeentwurf mit Angabe der anschließenden Geländehöhe beizugeben.
~~Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens ist mit max. 0,5m anzusetzen. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Berührungspunkt des Gebäudes mit dem natürlich gewachsenen Gelände.~~
Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens ist mit max. 0,5m anzusetzen. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Berührungspunkt des Gebäudes mit dem natürlich gewachsenen Gelände.

7. Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen

7.1 ~~Garagen sind grundsätzlich unzulässig.~~
~~Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren, durch Baugrenzen bezeichneten Grundstücksflächen zulässig.~~
Die Garagen sind, wenn sie nicht in das Hauptgebäude eingezogen werden, mindestens 5,0m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

7.2 ~~Garagen im nordsüdlichen Teilgebiet~~
~~Im nordsüdlichen Gebiet des Bebauungsplanes, mit abweichender Bauweise festgesetzt, dürfen Stellplätze und Carports überdachte Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.~~

7.3 ~~Garagen im südsüdlichen Teilgebiet~~
~~Im südsüdlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes mit angeschossiger Bebauung können Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen, durch Baugrenzen festgelegt, errichtet werden.~~

7.4 Ermittlung der Geschoßfläche
Nach §21a Abs. 4 Bau NVO bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche, die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

8. Erschließung

8.1 Erschließung des Baugebietes
Festsetzungen der Verkehrsflächen nach §9 (1) Nr.11 Bau GB
Die von der Erschließung des Baugebietes notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche gehört das Straßenraum innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes sowie die Park- und Pflanzstreifen, sowie entlang der bestehenden Verbindungsstraße nach Freist der Fußweg.
Hinweis: Die empfohlene Kehrtonne der Straße kann aus der Planzeichnung nicht herausgelesen werden. Diese kann erst den Bauantrag für die Verkehrsflächen detailliert entnommen werden.

8.2 Erschließung der Grundstücke
Festsetzungen zur Abbindung der Grundstücke an die Erschließungsstraße nach §9 (1) Nr.11 Bau GB.

Zu- und Ausfahrten zu den Garagen und Stellplätzen sind lediglich bei den Grundstücken angestrahlt, bei denen Parkstände bzw. begleitende Grünflächen im Straßenraum vorgesehen sind. Die Einfahrten zu diesen Grundstücken sind im Plan eingetragen.

8.3 Die Zufahrt zu den nördlich überbauten Flurstücken 2/15 und 2/16 wird durch ein 3,0m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Lasten der bereits bebauten südlichen Teilflächen gewährleistet, und in das Grundbuch eingetragen. 10,0 m südlich der überbauten Flächen der eg. Flurstücke weitet sich das Geh-Fahr- und Leitungsrecht auf 5,0 m Breite auf.

8.4 Versorgung mit Energie, Entsorgung
Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas Wärme, Wasser sowie die zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen und Leitungen können zugelassen werden, auch soweit für sie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen
Alle Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebiets werden im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut.

8.5 Schmutzwasserentsorgung
Sämtliche Grundstücke sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Als Übergangslösung, bis zur Fertigstellung des Schmutzwasserkanals im Gemeindegebiet ist Anschluß an die Kläranlage, ist die Errichtung einer Container-Kläranlage möglich. Der Standort der Container-Kläranlage befindet sich südlich der Straße "Pappelgrund" auf gemeindeeigenen Flächen.

8.6 Regenwasserentsorgung
Das Niederschlagswasser der Dachentwässerung ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

9. Bodenfunde
Archäologische Funde Stade sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Mörsen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art- auch Fundamente, Keller, Brunnen o.ä) sind sofort dem archäologischen Landesamt zu melden. Fundstellen sind nowelchen vor weiterer Zerstörung zu sichern.
Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

9.1 Gemäß § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, für wissenschaftliche Untersuchungen durch den Landesamt für Archäologische Denkmalpflege Sachsen- Anhalt Og. Text ist allen beauftragten Firmen, die Erdarbeiten durchführen zu übermitteln und muß an deren Baustelle verlegen.

GRÜNORDNUNGSPLAN

10. Grünflächen

10.1 Gestaltung der privaten Grünflächen neben der Erschließungsstraße
In den privaten Vorgärten ist der 3,0m breiter Streifen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einem Pflanzgebiet belegt. Dieser Streifen im unbebauten Bereich der privaten Grundstücke entlang der Straßen ist mit heimischen Bäumen II Ordnung, Wildsträuchern und naturnahen Zier-sträuchern aus der Pflanzenliste anzulegen.
Die Pflanzung ist in Gruppen von jeweils 3-7 Sträuchern auszuführen. Der Pflanzabstand zwischen den Einzelpflanzen muß zwischen 1,0 bis 1,5m liegen.

Pro Grundstück ist im Gartenbereich, verkehrsabgewandte Seite, ein großkroniger Baum I Ordnung aus der Pflanzliste zu pflanzen bzw. ein Obstbaum in Art und Sorte als Hochstamm. Festsetzungen gem §9 Abs. 1 Nr. 25a Bau GB.
Zusätzlich ist ein mindestens 2m breiter Streifen auf der verkehrsab-gewandten Seite des Grundstückes mit naturnahen Ziersträuchern aus der Pflanzenliste anzulegen. Der Pflanzabstand muß mindestens 1,5m betragen.
Die verbleibende Fläche, soweit nicht als Nutzgarten angelegt, ist mit Rasen anzusäen und zu pflagen.

10.2 Gestaltung der äußeren Eingrünung des Bebauungsgebietes
Gem §9 Abs. 1 Nr. 25a Bau GB wird festgesetzt, daß entlang der äußeren Grenze des Bebauungsgebietes im privaten Bereich ein mindestens 3,0m breiter Streifen mit einem Baum I Ordnung sowie einem Baum II Ordnung sowie Wildsträuchern aus der Pflanzenliste pregefaunt wird
Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,5 x 1,5m
Drei bis sieben Sträucher sind in Gruppen zu pflanzen.

10.3 Mindestqualitäten
Die erforderlichen Mindestqualitäten der Gehölze sind
Bäume I und II. Ordnung: Hochstamm 2 mal verpflanzt, Stammumfang 10-12cm.
Sträucher: 2 mal verpflanzt, 60-100cm hoch.

10.4 Verkehrsgrün, öffentliche Grünflächen
Die Grünreihen vor, bzw. hinter den Parkständen im öffentlichen Straßenraum werden mit hochkronigen Bäumen I Ordnung bepflanzt. Auswahl aus der Pflanzliste.
Festsetzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a Bau GB.
Der Baumscheibenbereich wird mit Bodendeckern bepflanzt.

10.5 Bepflanzung der Schlüsselecke
Im Sichtdreieck sind abgesehen von Einzelbäumen mit einem Kronenansatz nicht unter 300cm, nur Gehölze zulässig, deren Wuchshöhe 80cm nicht überschreitet. Die Pflanzen sind der Pflanzenliste Bodendecker zu entnehmen.
Die im Plan eingezeichneten Bäume I Ordnung innerhalb der Sichtdreiecke sind gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a am Standort anzupflanzen.
Von Standort darf bis zu 3,0m abgewichen werden.
Die Gehölze sind der Pflanzenliste zu entnehmen.

10.6 Öffentliche Grünflächen
Das Flurstück 5/65 ist als öffentliche Grünfläche auszuweisen
Gem§9 Abs. 1 Nr. 25b Bau GB ist der dorneilige Bewuchs zu erhalten
Gem §9 Abs. 1 Nr. 25a Bau GB sind entlang der äußeren Grenzen mindestens 6 Bäume I Ordnung, 8 Bäume II Ordnung, sowie standort-gerechte Wildsträucher in Gruppen im Pflanzabstand von 1,5 x 1,5m auf 20% der Fläche anzupflanzen. Die unbepflanzt verbleibende Fläche ist mit Landschaftsrasen Typ RSM 7 anzusäen und zukünftig extensiv zu pflagen (1-2 schürige Mäd).
Die Fläche wird als Erholungsraum sowie Spielplatz genutzt.
Wegen ihrer Größe dürften da mit einen x gekennzeichneten Pflanzen hier nicht verwendet werden.

10.7 Pflanzenliste

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
Corylus colurna - Baumhasel
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus pyraster - Birne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere

Standortgerechte Wildsträucher

Berberis vulgare - Berberitze
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus oxyacantha - Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen ×
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster ×
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche ×
Prunus mahaleb - Weichselkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa spinosissima - Bibernellrose
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn ×
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball ×

Nahrunsbe Ziersträucher, groß

Amelanchier ovalis - Felsenbirne
Deutzia magnifica - Mablumenstrauch
Philadelphus-Arten - Falscher Jasmin
Ribes alpinum - Zierjohannisbeere
Rosa rugosa - Apfelrose
Rosa rugosa Alba - Weiße Apfelrose
Spirea argula - Spierstrauch
Syringa vulgaris - Gemeiner Flieder

Bodendecker:

Cotoneaster dammeri - Zwergmispelstrauch
Euonymus fortunei - Pfaffenhütchen
Hedera helix - Efeu
Hypericum calycinum - Johanniskraut
Lonicera pileata - Heckenkirsche
Rosa nitida - Glanzrose
Rosa rugosa - Nestrige Strandrose
Bodendeckende Rosen in Sorten
Vinca minor - Immergrün
Pachysandra in Sorten - Fingerstrauch

Hinweise
1) Die Grundstückseigentümer werden von der Gemeindeverwaltung entsprechend §178 Bau GB per Bescheid verpflichtet, die Pflanzungen gem §9 Abs.1 Nr. 25a spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.
Die Pflanzungen sind von Grundstückseigentümer zu pflegen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß §9 Abs. 4 Bau GB, iV. mit §87 Abs. 4 und Abs. 1 BauO

1. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, einschließlich der Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Einrichtungen, §9 (4) Bau GB

1.1 Dachformen und Dachneigungen.

1.11 Als Dachform für das Haupthaus ist Satteldach anzuwenden. Pult- und Walmdach sind in Ausnahmefällen zulässig.

1.12 Die Dachneigung ist von 26° - 45° zulässig.

~~1.13 Dachaufbauten/Dachgauben~~
~~Dachaufbauten mit nur bis einer Dachneigung über 45° zulässig und müssen von den Giebelseiten einen Abstand von mindestens 150m einhalten.~~
~~Die Gaubenverbindung muß mindestens 125m unter der Firstlinie in die Dachfläche einrücken.~~
~~Die Traufe darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden, außer bei vorgezogenen Erkern.~~

1.14 Dacheindeckung
Als Bedachungsmaterial für Hauptgebäude sind zulässig
Gebranente naturfarbene Ziegel und engobierte Ziegel jeder Art.
Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig.
Sie müssen jedoch in die jeweiligen Dachflächen integriert werden.
Negative Dachflächen Einfrischrichtlinie sind zulässig.
Untergeordnete Anbauten (Wintergärten) können auch mit anderen Materialien gedeckt werden.

1.15 Dachüberstände
Dachüberstände an der Traufseite sind bis zu 0,6m zulässig.
Giebelgauben müssen einheitliche Dachüberstände haben.

2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Gestaltung der Außenwände
~~Verkleidungen der Außenfassade mit Kunststoff bzw. Faserzementplatten sind über Eck gelten und glänzenden Flächen sind unzulässig (auch im Sockelbereich).~~
Bei der Fortgestaltung der Außenwände dürfen die Farbkoordinaterte der Farben zwischen 20 und 80 liegen. Ausgenommen hiervon sind Weißtöne weiß= 100, schwarze 0

2.2 Gestaltung der Fenster, Türen, Tore
~~Fenster und Türen müssen mit einfarbig rechteckigen Format haben (Verhältnis 1,3 x 1,0). Fensterprossen sind ausgeschlossen.~~
Bei Türen und Einfahrtstoren dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden.
Glasbausteine sind nicht erlaubt.
~~Kunststoffe dürfen nur für und nur in Absprache mit der Baugenehmigungsbehörde möglich.~~
Klappläden sind anstelle von Rollläuseln einzurichtet.
Außen aufgesetzte Jalousienkästen sind unzulässig.

3. Einfriedungen der Baugrundstücke
§10 Bau O
Als Sichtschutz und Abgrenzung gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche und gegenüber den Nachbarn sind möglich:
- ~~geschnittene und freiwachsende Hecken aus einheimischen Gehölzen sowohl sie ehre Höhe von 1,8m nicht überschreiten.~~
- Holzzäune mit vertikaler Lattung (Staketenzaun) bis zu einer Höhe von 1,2m
- Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,2m, die in eine Laubmischhecke eingewachsen sind.

Freistehende Maschendrahtzäune sowie Metallgitterzäune sind generell verboten.

4. Stellplätze und Garagen
§49 Abs. 1 Nr. 4 BauO
Stellplätze und Garagen sind entsprechend §49 BauO auszulegen und nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen.

Garagen in behelfsmäßiger Bauweise, wie z.B. Wellblech-, Rund-, Zeli-, oder Klappgaragen sind nicht zulässig.
~~Garagen müssen in Material und Farbgebung dem Hauptgebäude angepaßte Oberfläche aufweisen.~~

PKW-Stellplätze sind als wasserdurchlässige, begrünte Flächen anzulegen. Folgende Materialien können verwendet werden: Wassergebundene Decke, Schotterrasen, Betonrasenpflaster, Ökosteine.

5. Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke
§9 BauO
Die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke hat sich am Gründendungsplan zu orientieren.

6. Heizungsanlagen
Es sind nur umweltfreundliche Heizungen zulässig.
Kohlefeuerung ist unzulässig.

7. Müllbehälter
Standplätze für Müllbehälter sind der Sicht durch Eingrünung zu entziehen.

8. Fernseh- und Rundfunkversorgung, Antennenanlagen
Je Haus ist für Hörfunk und Fernsehen eine Antenne erlaubt.
Satellitenanlagen (Parabolspiegel) sind so anzubringen, daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind oder farblich dem Hintergrund angepasst sind.

GEMEINDE BEESENSTEDT		GREENE GMBH INGENIEURE HALLE / EISLEBEN
BEBAUUNGSPLAN mit baugesetzlichen Festsetzungen		DEUTSCHER STRASSE 79 06112 HALLE TELEFON 0345/5 500333
Vereinfachte Planänderung gem. §13 Abs.1 BauGB beschlossen am: 15.10.1998		
PVS-STAB 1 : 1000	FORMAT 1600×841	
	BHARBEIT	PROJEKT-NR. B 1605/92
DATUM 31.07.1995		
NAME Wpl	WÖRTLICHER TEIL	PLAN-NR. REVISION
UNTERSCHRIFT		

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat am 29. Februar 2023 in der öffentlichen Sitzung beschlossen, das Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Siedlung Nord" einzuleiten. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde im Amtsblatt der Gemeinde Salzatal Nr. 04/23 bekannt gemacht.

Salzmünde, den ..... Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist auf der Internetseite der Gemeinde Salzatal unter www.gemeinde-salzatal.de (→ Bürger & Verwaltung → Bauleitplanung → öffentliche Auslegungen erfolgt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Abdruck im Amtsblatt der Gemeinde Salzatal Nr. 10/23 am 16. Oktober 2023 erfolgt.

Darüber hinaus konnten die Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in einer öffentlichen Auslegung vom 09. Oktober 2023 bis einschließlich 20. November 2023 eingesehen werden.

Salzmünde, den ..... Bürgermeister

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02. Oktober 2023 unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert.

Salzmünde, den ..... Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplanes am 27. Februar 2024 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst.

Salzmünde, den ..... Bürgermeister

5. Der Gemeinderat hat am 27. Februar 2024 den Entwurf zur Aufhebung einer Teilfläche des Bebauungsplanes „Siedlung Nord" im Ortsteil Beesenstedt der Gemeinde Salzatal mit der Begründung einschließlich Umweltbericht zur Veröffentlichung bestimmt.

Salzmünde, den ..... Bürgermeister

6. Der Entwurf zur Aufhebung einer Teilfläche des Bebauungsplanes „Siedlung Nord" im Ortsteil Beesenstedt der Gemeinde Salzatal, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, sowie die ortsübliche Bekanntmachung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18. März 2024 bis zum 26. April 2024 auf der Internetseite der Gemeinde Salzatal unter www.gemeinde-salzatal.de (→ Bürger & Verwaltung → Bauleitplanung → öffentliche Auslegungen veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die Unterlagen während des o. g. Zeitraums im Bauamt der Gemeinde Salzatal, Schulstraße 3, OT Salzmünde, 06198 Salzatal während folgender Zeiten

Montag: 9.00 – 12.00 Uhr und 13.30 – 14.00 Uhr
Dienstag: 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 17.00 Uhr
Mittwoch: 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag: 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr
Freitag: 9.00 – 12.00 Uhr

für jedermann zur Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist oder von jedermann per E-Mail, zur Niederschrift oder schriftlich abgegeben werden können, im Amtsblatt Nr. 03/24 der Gemeinde Salzatal vom 23. März 2024 zur öffentlich bekannt gemacht worden.

Salzmünde, den ..... Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit einem elektronisch übermittelten Schreiben vom 25. März 2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Salzmünde, den ..... Bürgermeister

8. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Salzmünde, den ..... Bürgermeister

9. Die Aufhebung einer Teilfläche des Bebauungsplanes „Siedlung Nord" im Ortsteil Beesenstedt der Gemeinde Salzatal wurde am ..... von Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... gebilligt.

Salzmünde, den ..... Bürgermeister

10. Die Satzung zur Aufhebung einer Teilfläche des Bebauungsplanes „Siedlung Nord" im Ortsteil Beesenstedt der Gemeinde Salzatal bestehend aus der Planzeichnung und dem Text hat hiermit ausgefertigt.

Salzmünde, den ..... Bürgermeister

11. Die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind an ..... im Amtsblatt Nr. ..... der Gemeinde Salzatal ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass die etwaige Verletzung der § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB geltenden Verfahrens- und Formvorfehler gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB unbeachtlich sind, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr dieser Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Salzatal geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet