



### PLANZEICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

**Art der baulichen Nutzung**

	Allgemeines Wohngebiet WA	(§ 4 BauNVO)
	Mischgebiet MI	(§ 6 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**

GRZ 0,30	Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO)
GFZ -	Geschossflächenzahl	(§ 20 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	(§ 16 BauNVO)
TH 4,20m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze	(§ 18 BauNVO)
O	hier: Traufhöhe über Höhe d. gegenüberliegenden Straßenseite in m	

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

	nur Einzelhäuser zulässig	(§ 22 Abs.2 BauNVO)
	offene Bauweise	(§ 22 Abs.2 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 BauNVO)

**Verkehrsrflächen**

	Straßenbegrenzungslinie	(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen	(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich	(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist hier: aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die Sichtfelder von ständigen Sichthindernissen z.B. 0,60 und 2,50 m Höhe freizuhalten	(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

**Flächen für Versorgungsanlagen**

	Zweckbestimmung: Elektrizität (Trasse)	(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
--	--	-------------------------

**Grünflächen**

	Öffentliche Grünflächen hier: in Verbindung mit Verkehrsflächen	(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
	Private Grünfläche mit Pflanzgebot	(§ 9 Abs.1 Nr.20a BauGB)

**Anpflanzen**

	hier: Bäume
	hier: Sträucher

**Sonstige Planzeichen**

	mit Leitungsrechten zu belastende Fläche	(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
	mit Leitungsrechten zu belastende Fläche	(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	(§ 9 Abs.7 BauGB)
	Räumliche Abgrenzung der aufzuhebenden Teilflächen	(§ 9 Abs.7 BauGB)
	gepl. Grundstücksgrenze	(§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

### NUTZUNGSSCHABLONE

Nutzungstyp	Dauertypen-Zahl
	Zahl der max. Traufhöhe
	zulässige Gebäude

### BESTANDSANGABEN

	Grundstücksgrenzen
	Wohngebäude
	Nebengebäude

### RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- §§ 1-4, 9-12, 30, 33, 125, 136-139 und 246a Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1996 (BGI 1 S.2223), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.09.1993 (BGI 1 S.466), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGI 1 S.548)
- § 1-23 Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGI 1 S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGI 1 S.466)
- §§ 12a, 13 und 19 Maßnahmensatz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen) i.d.F. vom 28.04.1993 (BGI 1 S.622)
- Gesetz zur Errichtung von Investitionsinvestitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsinvestitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGI 1 S.446 ff.)
- Kommunaleigentumsgesetz (KEG) i.d.F. vom 28.04.1993 (BGI 1 S.630 ff.), geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGI 1 S.488)
- Grundbesitzgesetz (GrundG) vom 18.12.1960 (BGI 1 S.48)
- Bundesdenkmalschutzgesetz (BDSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGI 1 S.889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.1994 (BGI 1 S.148)
- Bundesdenkmalschutzgesetz (BDSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGI 1 S.888), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.1994 (BGI 1 S.148)
- Gesetz über die Baueinrichtung des Landes Sachsen-Anhalt (BauL SA) vom 23.04.1994 (OVB, LSA S.723) und zur Änderung des Wohnungsgesetzes und des Vermögens- und Katastergesetzes vom 23.06.1994 (OVB, LSA S.723)

### TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### I. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)

- §1 Baugbiet**  
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als  
Allgemeines Wohngebiet §1 BauNVO WA und  
Mischgebiet §6 BauNVO MI  
auszuweisen.  
Die Festsetzung von Art und Begrenzung des Baugbietes erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- §2 Mischgebiet gem. §6 BauNVO**  
2.1 Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die als Neben- nicht wesentlich sind.  
2.2 Nicht zulässig sind gem. §1 Abs. 5 und 9 BauNVO:  
1. Schaak- und Spielwertschichten  
2. Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe  
3. Anlagen für Freizeitzwecke  
4. Garfahrbetriebe  
5. Tankstellen
- §3 Allgemeine Wohngebiete gem. §4 BauNVO**  
1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorrangig dem Wohnen.  
1.2 Nicht zulässig sind gem. §1 Abs. 5 und 9 BauNVO:  
1. Schaak- und Spielwertschichten  
2. Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe  
3. Anlagen für Freizeitzwecke  
4. Garfahrbetriebe  
5. Tankstellen

#### §2 Einschränkung der Festsetzungen

- Mit Leitungsrechten belastete Grundstücke sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Leitungsrechte müssen zugunsten der Gemeinde oder anderer Versorgungsanlagen auf den Privatgrundstücken geübt werden.
- Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sind auf dem mit Leitungsrechten belasteten Grundstücksflächen und auf den als "Private Grünflächen" ausgewiesenen Grundstücksflächen nicht zulässig.

#### §3 Neben- und Versorgungsanlagen

- Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sind im Baugbiet zulässig. Anlagen für die Klientelhaltung sind zulässig.
- Versorgungsanlagen im Sinne des §14 Abs.2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

#### II. Maß der baulichen Nutzung

##### §4 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse sowie durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen.

##### §5 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen.

#### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

##### §6 Bauweise

- Als Bauweise wird die offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO) festgesetzt.
- Sowohl im Bebauungsplan Einzelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß §22 Abs.2 Satz 2 der BauNVO.
- Für die Stellung und die Frischhaltung der Gebäude sind Trauf- und Gabelstellung zur Straße sowie beide Stellungen in Kombination zulässig.

##### §7 Überbaubare Grundstücksflächen

- Untergeordnete Bauteile wie Giebel, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Verkleiden wie Erker, Balkone, Wintergärten, Tür- und Fenstereinfassungen dürfen die Baugrenze bis maximal 1,75 m überschreiten, wenn deren Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite beträgt. Die Einschränkung der Breite gilt nicht für Dachvorsprünge.

##### §8 Pflanzgebot

- Im Bebauungsplan sind sogenannte "Private Grünflächen" gemäß §9 Abs.1, Nr. 20 BauGB auszuweisen. Innerhalb dieser Flächen sind eine Pflanzbindung von heimischen Sträuchern und Bäumen festzusetzen.
- Auf jedem Baugrundstück ist es entgegen 200 m Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. Dabei sind hochstämmige, einheimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume der unter Punkt 3 genannten Auswüchse zu verwenden.

#### §3 Die im Plan eingetragenen Pflanzgebote sind lediglich hinsichtlich des Pflanzbereiches verbindlich.

- Vom Standort kann abgewichen werden, soweit dies zur Erreichung naturschutzlicher Abstandsvorschriften erforderlich wird.
- Ausfälle bei Bäumen und Sträuchern sind durch Nachpflanzungen zu ergänzen.

#### Auswüchse für Bäume und Sträucher:

Bäume:	Sträucher:
Winterlinde	Tilix cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Silberahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Frax excelsior
Eichhainbuche	Fraxus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Buche	Quercus petraea
Eberesche	Sambucus racemosa
Hochstammige Obstbäume:	Waldahorn
	Reisbäume
	Platanen
	Europäische Lärche
	Thunbergische Linde
	Fraxinus pennsylvanica
	Schwarzer Holunder
	Sambucus nigra
	Hornveilchen
	Rosa canina

- Anpflanzen:  
Roter Bocksbau, Goldgarnie, Gaster, Schöner von Hermann, Güte Luise, Alexander Lucas, Williams Christ, Gellerts Butterbirne, große schwarze Kirsche, Kirsche, Kirsche, Saure Kirsche, Kirsche.
- Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist 1 hochstämmige Stieleiche (Quercus robur) im Grünbel innerhalb des Wendenlagenbereiches des Wohngebietes II zu pflanzen.
7. Nadelgehölze sind für Flächen- und Innenförmige Pflanzungen nicht zulässig.

#### IV. Baugestaltung

##### §9 Baugestaltung gem. §97 BauO LSA

##### §9.1 Gestaltung der Gebäude

- Für die Gesamthöhe wird die Traufhöhe (gemessen von OK Straßenseite bis Schnittpunkt Außenwand-Unterkante Sparren) wie folgt festgesetzt:  
Höchstgrenze 4,20 m.

Bei Gebäudekörpern darf das zulässige Höchstmaß der Traufhöhe um ausnahmsweise 1,00 m überschritten werden, wenn die zulässige Gebäudehöhe kleiner als die Hälfte der Gesamthöhe ist.

##### §9.2 Einfriedungen

- Als Einfriedung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sowie im Vorgartenbereich sind gestattet:  
- Heckenpflanzung bis 1,50 m Höhe  
- Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenpflanzung  
- Heckenpflanzung bis 0,30 m mit Heckenpflanzung  
- Stabgitter im Rahmen (Winkel- oder Winkelreihen) bis 0,80 m mit Heckenpflanzung  
- Heckenpflanzung bis 0,80 m

Als Ausnahme ist eine Überschreitung um bis zu 0,50 m für Heckenpflanzung zulässig, sofern dies zum Schutz von Terrassen oder sonstigen Außenbereichsflächen, die mit ihrer Oberkante mindestens 0,50 m über der OK der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, vor direkter Einschneidung dient.

- An Straßeneinfriedungen wird die Gesamthöhe der Einfriedungen auf 0,60 m beschränkt.
- Die Sockelhöhe der Gebäude (überkante Erdgeschossaußenkante) darf als Höchstgrenze 1,20 m betragen. Die Oberkante des Erdgeschossaußenkanten ist auf die festgelegte Straßeneinfriedung vor Gebäudeteile zu beziehen. In Ausnahmefällen dürfen Überschreitungen bis zu 0,50 m zugelassen werden, soweit dies zu Entwässerungszwecken notwendig ist.

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte der Katasterämter: KSten Latdorf, Latdorf, Flur 1, Maßstab: 1:200

**Stand der Planunterlagen:** März 96

**durch die Katasterämter:** KSten Latdorf, 16.07.1998, A = 254/98

**Kein Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte!**



### Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834) hat der Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale) die Teilaufhebung des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen und die Begründung beschlossen.

Nienburg (Saale) ..... Bürgermeister

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 06.12.2016. Die ersatzliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amts- und Informationsblatt der Stadt Nienburg (Saale) am 05.01.2017 erfolgt.

Nienburg (Saale) ..... Bürgermeister

2. Der Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale) hat am ..... den 2. Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nienburg (Saale) ..... Bürgermeister

3. Der 2. Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich zum ..... während folgender Zeiten  
Montag 9.00 bis 12.00 Uhr  
Dienstag, Donnerstag und Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr  
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Teilaufhebung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können, im Amts- und Informationsblatt der Stadt Nienburg (Saale) am ..... bekannt gemacht worden.

Nienburg (Saale) ..... Bürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale) hat die abgelegenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Nienburg (Saale) ..... Bürgermeister

5. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am ..... vom Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale) als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrats der Stadt Nienburg (Saale) vom ..... gebilligt.

Nienburg (Saale) ..... Bürgermeister

6. Die Genehmigung dieser Aufhebungsatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der hohen Verwaltungsbehörde vom ..... Aktenzeichen ..... erteilt.

Bernburg, ..... Saaländers

7. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgesetzt.

Nienburg (Saale) ..... Bürgermeister

8. Die Stelle, bei der die Teilaufhebung des Bebauungsplans auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amts- und Informationsblatt der Stadt Nienburg (Saale) am ..... bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Aufhebungsatzung ist am ..... in Kraft getreten.

Nienburg (Saale) ..... Bürgermeister

**Stadt Nienburg (Saale)**  
**Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 1**  
**"Wohn- und Mischgebiet an der Bernburger Straße"**  
**Latdorf**

2. Entwurf  
Stand: Mai 2019

M 1 : 1000

**baumeister**  
INGENIEURBÜRO GMBH  
PLANUNG UND BERATUNG

steinstraße 3i  
04046 Bernburg (Saale)  
fon 03471 - 313 556

Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow  
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d  
Dipl.-Ing. (FH) Jens Kießberg  
Freiingenieur Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c  
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

Städtischer Tiefbau  
Freiingenieur  
Bauabteilung