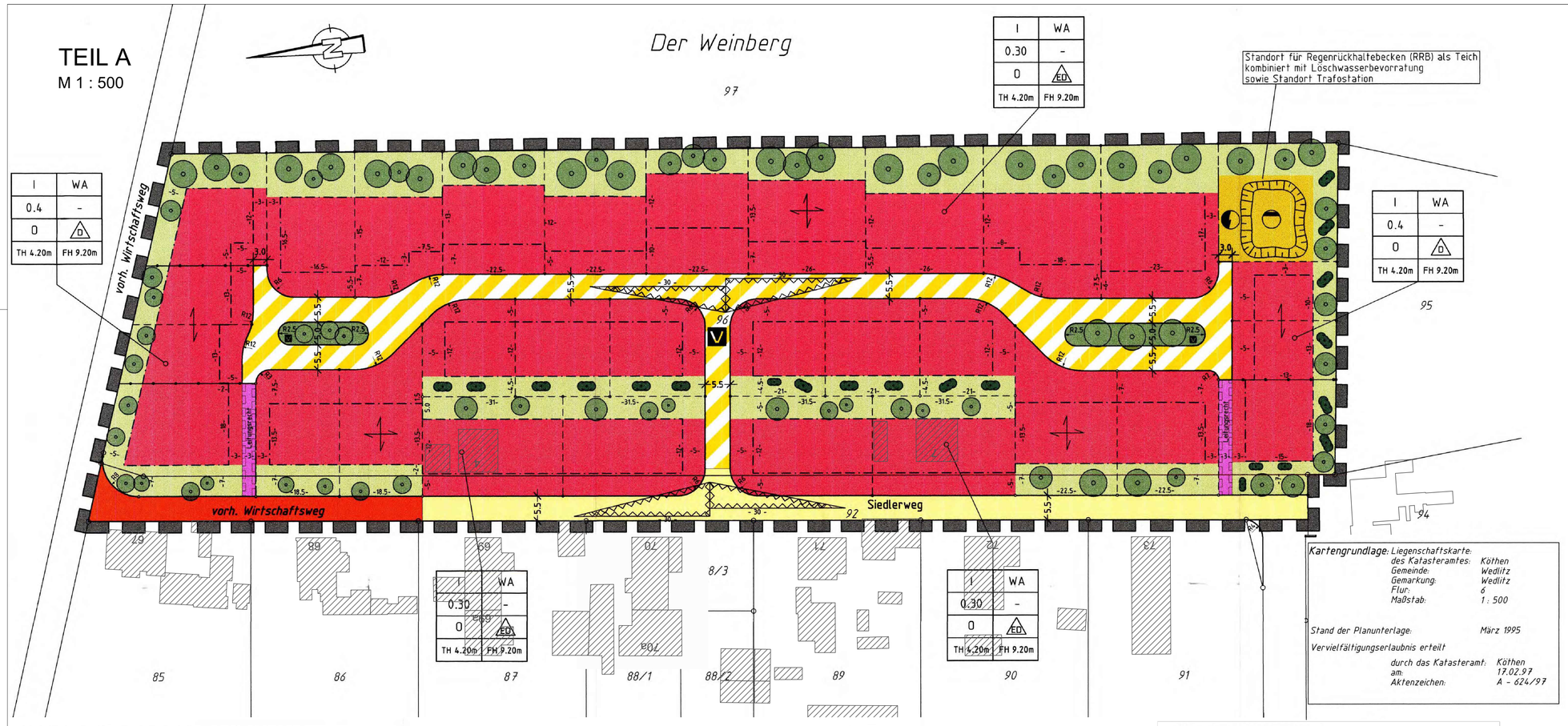
TEIL A

M 1 : 500



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:
des Katasteramtes: Köthen
Gemeinde: Wedlitz
Gemarkung: Wedlitz
Flur: 6
Maßstab: 1 : 500

Stand der Planunterlage: März 1995

Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt: Köthen
am: 17.02.97
Aktenzeichen: A - 624/97

Räumlicher Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4 und § 16 Abs.5 BauNVO)

gepl. Grundstücksgrenze (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

NUTZUNGSSCHABLONE

Zahl der Vollgeschosse	Nutzungsart
Grundflächenzahl	Geschoss-flächenzahl
Bauweise	zulässige Gebäude
max. Traufhöhe	max. Firsthöhe

BESTANDSANGABEN

Grundstücksgrenzen

Wohngebäude

Nebengebäude

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) hat der Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale) die Aufhebung des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen und die Begründung beschlossen.

Nienburg (Saale), ...
Bürgermeisterin

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

Nienburg (Saale), ...
Bürgermeisterin

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

Nienburg (Saale), ...
Bürgermeisterin

3. Der Entwurf der Aufhebung 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 ausgelegen. 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 Aufhebung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können, im Amts- und Informationsblatt der Stadt Nienburg (Saale) am ..... bekannt gemacht worden.

Nienburg (Saale), ...
Bürgermeisterin

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

Nienburg (Saale), ...
Bürgermeisterin

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

Nienburg (Saale), ...
Bürgermeisterin

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

Bernburg, ...
Salzlandkreis

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

Nienburg (Saale), ...
Bürgermeisterin

8. Die Stelle, bei der die Aufhebung 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 Aufhebungssatzung ist am ..... in Kraft getreten.

Nienburg (Saale), ...
Bürgermeisterin

Stadt Nienburg (Saale)

Aufhebung Bebauungsplan Nr. 1/94

„Am Siedlerweg“ Wedlitz

Entwurf
Stand: Februar 2018 M 1 : 500

baumeister
ingenieurbüro gmbh bernburg
planung und beratung

steinstraße 3i
06406 bernburg (saale)
fon 03471 - 313 556

Städtischer Tiefbau
Verkehrsanlagen
Freianlagen
Bauleitplanung

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

RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. §§ 1 - 4, 9 - 12, 30, 33, 125, 136 - 191 und 246a Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.S.2253 ff.), geändert durch das Investitionserleichterungs-Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.Teil I S. 466)
2. §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I S. 132 ff)
3. §§ 1, 2, 9, 11 und 19 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) vom 28.04.1993 (BGBl. Teil I S. 62 f)
4. Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466 ff.)
5. Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1992 (BGBl. Teil I S. 630 ff.)
6. Planzeichenverordnung 1990 (planZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I S. 58 ff.)
7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. Teil I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl.I S.1458)
8. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. Teil I S. 880 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466)
9. Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) und zur Änderung des Ingenieurgesetzes und des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 23.06.1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt Nr.31/94 S.723)

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

§ 1 Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO WA

Die Festsetzung von Art und Begrenzung des Baugebietes erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.2 Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

§ 2 Ausnahmen

1. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, daß die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen 1.Betriebe des Beherbergungsbetriebes; 2.Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; 3.Anlagen für Verwaltungen; 4.Gartenbaubetriebe; 5.Tankstellen, nicht zulässig sind.

2. Die nach § 4 Abs. 2, Nr. 3 allgemein zulässige Nutzungsart "Anlagen für sportliche Zwecke" ist gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

§ 3 Einschränkende Festsetzungen

1. Mit Leitungsrecht belastete Grundstücksflächen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Leitungsrechte müssen zugunsten der Gemeinde oder anderer Versorgungsträger auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

2. Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sind auf den mit Leitungsrecht belasteten Grundstücksflächen und auf den als "Private Grünflächen" ausgewiesenen Grundstücksteilen nicht zulässig.

§ 4 Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Baugebiet zulässig.

2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

3. Weitere Festsetzungen sind im § 12 Abs. 3 dieser Verordnung getroffen.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

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

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 7 Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

2. Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser und/oder Doppelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 der BauNVO.

3. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind Trauf- und Giebelstellung zur Straße sowie beide Stellungen in Kombination zueinander zulässig. Ausnahmen bilden die Grundstücke am Nord- und Südrand des Plangebietes. Für die hier vorgeschriebenen Doppelhäuser hat die Firstrichtung mit Traufstellung zur Straße zu erfolgen.

§ 8 Überbaubare Grundstücksflächen

1. Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Wintergärten, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenze bis maximal 1,75 m überschreiten, wenn deren Breite nicht mehr als 5,00 m oder 1/3 der Gebäudelängsseite beträgt. Die Beschränkung der Breite gilt nicht für Dachvorsprünge.

2. Weitere Festsetzungen sind im § 12 Abs. 3 dieser Verordnung getroffen.

3. Auf den im Bebauungsplan als private Grünfläche gekennzeichneten Bereiche sind aus landschaftsgestalterischen Gründen keine Nebenanlagen und baulichen Anlagen zulässig.
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO können untergeordnete Bauteile und Vorbauten, wie in § 8 Abs. 1 der Bebauungsvorschriften angeführt, auch innerhalb der privaten Grünfläche zugelassen werden, wenn sie zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 3,00 m einhalten.

§ 9 Baugestaltung gemäß § 87 Abs. 3 BauO LSA

Gestaltung der Gebäude

1. Die Firsthöhe wird auf max. 9,20 m festgestzt, gemessen in der Achse des Hauptgebäudes ab OK Straßenachse.

2. Für die Gebäude wird die Traufhöhe (gemessen von OK Straßenachse bis Schnittpunkt Außenwand-Unterkante Sparren) wie folgt festgesetzt:

Höchstgrenze	4,20 m

Bei Gebäuderücksprüngen darf das zulässige Höchstmaß der Traufhöhe um ausnahmsweise max. 1,00 m überschritten werden, wenn die zurückgesetzte Gebäudewandlänge kleiner als die Hälfte der Gesamtwand ist.

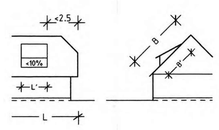
3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßrohfußboden) darf als Höchstgrenze 1,20 m betragen. Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens ist auf die festgelegte Straßenoberkante vor Gebäudemitte zu beziehen. In Ausnahmefällen dürfen Überschreitungen bis zu 0,50 m zugelassen werden, soweit dies zu Entwässerungszwecken notwendig ist.

4. Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden, soweit im Bebauungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind, betragen:

steilgeneigtes Dach	28° - 45°

5. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 38° gestattet, ihre Summe soll 10% der einzelnen Dachflächen (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten.
Dachgauben können auch die Traufe unterbrechen.
Dachaufbauten, deren Dachausschnittsflächen (L' x B') nicht größer = 10% der einzelnen Dachfläche sind, sind zulässig.

Dachfläche = L x B



6. Zulässige Dachform: Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach

7. Für die Dachdeckung sind nicht glänzende Dachsteine (Ziegel oder Betondachsteine) ähnlich den Farben RAL 2001, RAL 2002 oder RAL 2010 zu verwenden. Bei Doppelhäusern muß die Dachdeckung einheitlich sein.

§ 10 Garagen

1. Garagen und Stellplätze sowie Carports sind auf Flächen, die als private Grünflächen ausgewiesen sind, nicht zulässig.
Carports müssen einen Mindestabstand von 2,00 m ab Straßenbegrenzungslinie/Grundstücksgrenze einhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Bau GB).

2. Bei zusammengebauten Garagen zweier benachbarter Grundstücke muß die Dachausbildung gleich sein. Freistehende Garagen müssen mit Flachdach oder Satteldach, mit gleicher Neigung wie das Hauptgebäude, errichtet werden. Bei Ausbildung mit Flachdach darf die Höhe der Garagen ab OK Straßenachse bis OK Abschluß Flachdach höchstens 3,00 m betragen.
Bei Ausführung mit Satteldach darf die Firsthöhe, gemessen von OK Straßenachse bis OK Firstziegel, das Maß von 5,50 m nicht überschreiten.
(§ 87 Abs. 1 Nr. 4 BauO LSA).

§ 11 Einfriedungen gemäß § 87 Abs. 1 Nr. 4 BauO LSA

Als Einfriedung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sowie im Vorgartenbereich sind gestattet:

- Heckenbepflanzung bis 1,50 m Höhe
- Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung
- Holzzäune (Lattenzäune) bis 0,80 m mit Heckenhinterpflanzung
- Stahlgitter im Rahmen (Rohr- oder Winkeleisen) bis 0.80 m mit Heckenhinterpflanzung
- Natursteinmauer 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 Aufenthaltsbereichen, die mit ihrer Oberkante mindestens 0,50 m über der OK der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, vor direkter Einsichtnahme dient.

§ 12 Grundstücksgestaltung

1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind mit Ausnahme der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellplätze als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

2. Aus ökologischen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen sollen deshalb nur in dem Ausmaß befestigt werden, wo dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten usw. zwingend erforderlich ist.
Als Befestigungsart sind wasserdurchlässige Beläge, wie z.B. Steinpflaster in Sandbett, Rasengittersteine oder Schotterrasen zu wählen. Wasserundurchlässige Befestigungsarten sind nur dort zulässig, wo bautechnische bzw. Rechtsvorschriften dies erfordern.

§ 13 Pflanzgebot

1. Im Bebauungsplan sind sogenannte "Private Grünflächen" gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB ausgewiesen. Innerhalb dieser Flächen wird eine Pflanzbindung von heimischen Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2. Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. Hochwachsende, einheimische Laubbäume, der unter Punkt 5 genannten Auswahlliste, sind zu bevorzugen.

3. Die im Plan eingetragenen Pflanzgebote sind lediglich hinsichtlich des Pflanzbereiches verbindlich. Vom Standort kann abgewichen werden, soweit dies zur Einhaltung nachbarrechtlicher Abstandsvorschriften erforderlich wird.

PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,30	Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO)
GFZ -	Geschoßflächenzahl	(§ 20 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	(§ 16 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO)

TH 4.20m hier: Traufhöhe über Höhe d. gegenüberliegenden Straßenachse in m
FH 9.20m hier: Firsthöhe über Höhe d. gegenüberliegenden Straßenachse in m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise	(§ 22 Abs.2 BauNVO)
ED	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	(§ 22 Abs.2 BauNVO)
D	nur Doppelhäuser zulässig	(§ 22 Abs.2 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 BauNVO)
	Firstrichtung	(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie	(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen	(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
V	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich	(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	vorh. Wirtschaftsweg	(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist hier: aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die Sichtfelder von ständigen Sichthindernissen zw. 0.80 und 2.50 m Höhe freizuhalten	(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

	Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafo)	(9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
	Zweckbestimmung: Abwasser (Regenrückhaltebecken)	(§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Grünflächen

V	Öffentliche Grünflächen hier: in Verbindung mit Verkehrsflächen	(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
	Private Grünfläche mit Pflanzgebot	(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Anpflanzen

	hier: Bäume
	hier: Sträucher

Sonstige Planzeichen

Leitungsrecht	mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

D:\PROJEKTE_2017\AUFHEBUNG BEBAUUNGSPLÄNE STADT NIENBURG (SAALE)\ENTWURF\B-PLAN WEDLITZ 070218.DWG